



# Haryana Government Gazette

## EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 119-2020/Ext.] CHANDIGARH, MONDAY, AUGUST 24, 2020 (BHADRA 2, 1942 SAKA)

हरियाणा सरकार

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक 24 अगस्त, 2020

संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)/एफ.डी.पी./मडलौडा/2020/1164.— पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), की धारा 5 की उप-धारा (7) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, तथा हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)/डी.डी.पी./मडलौडा/2020/280/दिनांक 4 मार्च, 2020 के प्रतिनिर्देश से, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, अनुबन्ध ख में विनिर्दिष्ट नियंत्रित क्षेत्र को लागू और अनुबन्ध क तथा ख में दिए गए निर्बंधनों तथा शर्तों सहित मडलौडा के ईर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र के लिए निम्नलिखित अंतिम विकास योजना 2031 ईस्वी प्रकाशित करते हैं।

### ड्राईंग

1. नियंत्रित क्षेत्र, मडलौडा की विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(पी.एन.) 404/10 दिनांक 31 दिसम्बर, 2010 (हरियाणा सरकार राजपत्र में अधिसूचना संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)/डी.डी.पी./मडलौडा/2020/280 दिनांक 4 मार्च, 2020 द्वारा पहले से प्रकाशित)।
2. अन्तिम विकास योजना 2031 ईस्वी मडलौडा ड्राईंग संख्या डी.टी.पी. (पी.एन.) 512/20, दिनांक 27 मई, 2020।

### अनुबन्ध क

नियंत्रित क्षेत्र मडलौडा के लिये अन्तिम विकास योजना 2031 ईस्वी पर व्याख्यात्मक नोट:—

#### 1. परिचय :

मडलौडा जिला पानीपत का एक छोटा कस्बा है पानीपत-असंध राज्य राजमार्ग — 14 पर अवस्थित है तथा दिल्ली राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के अंतर्गत आता है। मडलौडा पानीपत से 15.80 किमी दूर स्थित है जो इसका जिला मुख्यालय है। मडलौडा की भौगोलिक स्थिति आक्षांश 29° 39' 13" और देशांतर 76° 78' 44" है । मडलौडा एक ब्लॉक है जिसमें कई गांव शामिल हैं। यहां के लोगों का मुख्य व्यवसाय कृषि है और इस क्षेत्र में मुख्य फसलें गेहूं, चावल और गन्ना हैं। यह मूल रूप से एक मंडी कस्बा है । यह सड़कों और रेल से अच्छी तरह जुड़ा हुआ है। यहां औद्योगिक गतिविधि नगण्य है तथा औद्योगिक रूप में पिछड़ा ब्लॉक है। शहर का विकास धीरे-धीरे तथा अव्यवस्थित ढंग से हो रहा है। अतः अव्यवस्थित रूप से हो रहे विकास को रोकने के लिए तथा भविष्य में कस्बे के विकास को विनियमित करने के लिए आयोजना हस्तक्षेप की आवश्यकता है।

#### 2. जनसंख्या रेखाचित्र :

मडलौडा एक छोटा कस्बा है, जोकि धीरे-धीरे विकसित हो रहा है । 1991 की जनगणना के अनुसार 9032 थी और यह बढ़कर 2001 में 12574 तथा 2011 में 14356 हो गई। आयोजना हस्तक्षेप के साथ, यह अनुमान लगाया गया कि शहर की जनसंख्या 2031 ई0 तक बढ़कर 45000 हो जाएगी। तदनुसार, शहर की अनुमानित जनसंख्या सारिणी में नीचे दिखाई गई है।

तालिका-1 : मडलौडा का जनसंख्या रेखाचित्र

क्रम संख्या	वर्ष	जनसंख्या	दशकीय वृद्धि दर प्रतिशत में
1	1991	9032	—
2	2001	12574	39.21
3	2011	14356	14.17
4	2021	22,400 प्रक्षेपित	56.00
5	2031	44,560 प्रक्षेपित	65.00
		(अर्थात्) 45000	

### 3. आर्थिक विशेषताएँ :-

मडलौडा अपनी अनाज मण्डी के लिए जाना जाता है। कस्बे का मुख्य व्यवसाय कृषि है। गेहूँ, चावल तथा गन्ना मडलौडा क्षेत्र की मुख्य फसलें हैं। आस-पास के क्षेत्र के लिये यह अनाज उत्पाद के थोक व्यापार का केन्द्र है। यहां पर कुछ आरा मशीनें और चावल विक्रेता हैं। हरित तथा श्वेत क्रान्ति ने आस पास के गाँवों की अर्थव्यवस्था को काफी बढ़ाया है। भूमि की सिंचाई संगठित नहर तन्त्र तथा ट्यूबवेल से की जाती है क्योंकि यहां पर भूमिगत मीठा जल प्रचुर मात्रा में उपलब्ध है।

### 4. विद्यमान भूमि उपयोग तथा अवसंरचना :-

विद्यमान शहर जो कि प्लान पर दर्शाया गया है उसमें मडलौडा गांव आबादी क्षेत्र शामिल है।

- 4.1 केवल 6 गाँव जैसे मडलौडा, आसन, उंटिलिया, वैसरी, भालसी और नारा की आबादी नियंत्रित क्षेत्र के भीतर आता है।
- 4.2 हरियाणा राज्य कृषि विपणन बोर्ड ने इस गांव में अनाज मंडी विकसित की है। इसके अलावा, कुछ वाणिज्यिक गतिविधियां मौजूदा राजमार्ग के साथ एक रेखीय रूप में दिखाई देती हैं।
- 4.3 इस क्षेत्र को राज्य राजमार्ग-14 पानीपत-असंध रोड से पहुँच है। इस सड़क की चौड़ाई पर्याप्त नहीं है। नियोजित पार्किंग उपलब्ध नहीं है। यहां एक रेलवे ट्रैक विद्यमान है जो इसे पानीपत तथा जींद शहर से जोड़ता है।
- 4.4 क्षेत्र में कोई नियोजित सीवरेज प्रणाली नहीं है। पानी की आपूर्ति का मुख्य स्रोत पश्चिमी यमुना नहर और भूमिगत जल है। ठोस कचरा निस्पादन के लिए कोई जगह उपलब्ध नहीं है।
- 4.5 मडलौडा एक ब्लॉक तथा उप तहसील है। वर्तमान में, कुछ सरकारी कार्यालय जैसे-तहसील, खंड विकास तथा पंचायत विकास, अधिकारी कार्यालय, पुलिस स्टेशन, दो राजकीय वरिष्ठ माध्यमिक विद्यालय, एक स्वास्थ्य केन्द्र और चार बैंक शाखाएं कस्बे में विद्यमान हैं।
- 4.6 वर्तमान में पानी की आपूर्ति ट्यूबवैल तथा नहरों पर आधारित है। यहां पर 6 ट्यूबवैल तथा एक नहर आधारित जल घर सैक्टर-3 में कार्यशील है तथा पानी पीने योग्य है। 45000 की आबादी के लिए जन स्वास्थ्य विभाग की रिपोर्ट के अनुसार 135 प्रति व्यक्ति प्रति दिन की दर से 25 ट्यूबवैल्स की आवश्यकता होगी।

### 5. योजना प्रस्तावनाएँ :-

निम्नलिखित कारणों से अन्तिम विकास योजना की आवश्यकता हुई है :-

- (i) आसपास के विशाल कृषि क्षेत्र के प्रबंधन के लिए मडलौडा को एक कम सम्भावित क्षेत्र के रूप में विकसित करने के लिए।
- (ii) पानीपत शहर तथा इंडियन ऑयल कॉरपोरेशन लिमिटेड रिफाईनरी के नजदीक होना।
- (iii) इस क्षेत्र को अप्राधिकृत निर्माण तथा विकास को विनियमित करने के लिए नियन्त्रण हेतु प्रस्तावित आबादी को आकर्षित और समायोजित करने के लिए भौतिक नियोजन महत्वपूर्ण है और साथ ही शहर में प्रस्तावित सामाजिक-आर्थिक गतिविधियां प्रदान करता है। इसलिए विकास योजना प्रस्तावनाओं के आयोजन और बाह्य व्यवस्था के लिए विभिन्न मापदंड/प्रतिबंध ध्यान में रखे गए हैं :
- (iv) लक्षित आबादी को 2031 ईस्वी तक 300 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर लोगों की शुद्ध आवासीय घनत्व के साथ समायोजित करना।
- (v) मौजूदा शहर के विकास की प्राकृतिक दिशा राज्य राजमार्ग-14 पानीपत-असंध रोड और रेलवे लाइन के बीच उत्तरी दिशा में उत्तर और दक्षिण की ओर है तथा रेलवे लाइन से परे उत्तर दिशा में है।
- (vi) पुराने शहर के विन्यास और बुनियादी सुविधाओं में मांग आपूर्ति अंतर।

- (vii) मानक जनसंख्या, घनत्व और अन्य बुनियादी सुविधाओं आदि के लिये राष्ट्रीय राजधानी उप-क्षेत्रीय योजना मानदंड/मानक।

### 5.1 प्रस्तावित भूमि उपयोग :

अन्तिम विकास योजना 2031 ए.डी. तक 45000 व्यक्तियों की अनुमानित जनसंख्या को समायोजित करने के लिए बनाया गया है। भूमि का 582.76 हैक्टेयर क्षेत्र लगभग 78 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर के शहरी घनत्व पर शहरीकरण हेतु प्रस्तावित किया गया है। योजना पर दिखाए गये मौजूदा शहर में मडलौडा गांव का आबादी क्षेत्र भी शामिल है। समूचा शहरीकृत क्षेत्र रिहायशी, वाणिज्यिक, औद्योगिक आदि उपयोगों के लिए सेक्टरों में बांटा गया है। भूमि उपयोग वितरण नीचे तालिका में दिया गया है।

तालिका 1.2 भूमि उपयोग वितरण

क्रम संख्या	भूमि उपयोग श्रेणी	कुल शहरीकरणयोग्य क्षेत्र (हैक्टेयर में)	कुल शहरीकरणयोग्य क्षेत्र की प्रतिशता
1	रिहायशी	102.53	22.47
2	वाणिज्यिक	8.92	1.95
3	औद्योगिक	40.62	8.90
4	सार्वजनिक तथा अर्ध-सार्वजनिक	38.61	8.46
5	जन उपयोगिताएं	38.96	8.54
6	परिवहन और संचार	111.17	24.36
7	खुले स्थान	115.55	25.32
	कुल	456.36	100.00
	विद्यमान बाहरी क्षेत्र	126.40	
	कुल शहरीकरणयोग्य क्षेत्र	582.76	

#### 5.1.1 आवासीय :

31000 व्यक्तियों को समायोजित करने के लिए आवासीय उपयोग के लिए 102.53 हैक्टेयर भूमि का क्षेत्रफल आबंटित किया गया है। उपरोक्त में से 14356 व्यक्तियों की वर्तमान जनसंख्या गांव मडलौडा में वर्तमान क्षेत्र में रह रहे हैं। इसलिए वर्ष 2031 ई0 के लिये अनुमानित जनसंख्या हेतु आवासीय उपयोग के लिए सेक्टर 2 पार्ट, 4 पार्ट तथा 6 में 102.53 हैक्टेयर भूमि का क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सेक्टर ड्राईंग में दर्शायी गई सेक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी, अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी भी आवासीय सेक्टर में लागू होगी।

उपरोक्त के अतिरिक्त विकास योजना में निम्नलिखित प्रावधान भी किए गये हैं :-

- क. अतिरिक्त जनसंख्या की अपेक्षाओं के लिए पहले से नियोजित/विकसित किये गये रिहायशी सेक्टरों में अवसंरचना के लिए अतिरिक्त क्षेत्र का प्रावधान किया जायेगा।
- ख. रिहायशी कालोनीयों/सेक्टरों में सड़को की चौड़ाई 12 मीटर से कम नहीं रखी जायेगी।
- ग. रिहायशी कालोनी/सेक्टरों में पार्क/खुले स्थान का क्षेत्र इस रूप में रखा जायेगा कि वह कम से कम 2.50 वर्ग मीटर प्रति व्यक्ति के न्यूनतम मानदंड को पूरा करे।

#### 5.1.2 वाणिज्यिक :-

वर्तमान अनाज मंडी पहले से ही 10.88 हैक्टेयर क्षेत्र में विकसित की गई है। किसी अन्य संगत गतिविधि के विकास के लिए अनाज मंडी के भावी विस्तार को ध्यान में रखते हुए तथा सेक्टर 3 पार्ट में 8.92 हैक्टेयर क्षेत्र आरक्षित किया गया है। 8.92 हैक्टेयर में से 3.66 हैक्टेयर और 0.2 हैक्टेयर भूमि क्रमशः सब्जी बाजार और अनौपचारिक वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए निर्धारित की गई है।

#### 5.1.3 औद्योगिक :

गांव की अर्थव्यवस्था मुख्यतः प्राथमिक सेक्टर पर निर्भर करती है। कुछ चावल के विक्रेता और आरा मशीनें आसपास के क्षेत्र में कार्यशील हैं। औद्योगिक क्षेत्र की भविष्य की मांग की पूर्ति के लिए सेक्टर-1 तथा 7 में 40.62 हैक्टेयर का क्षेत्र औद्योगिक उपयोग के लिए आरक्षित रखा गया है।

**5.1.4 सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक उपयोग :**

मडलौडा ब्लॉक तथा सब तहसील है। वर्तमान में, कुछ सरकारी कार्यालय जैसे— तहसील, खंड, विकास तथा पंचायत अधिकारी कार्यालय, पुलिस स्टेशन, दो राजकीय वरिष्ठ माध्यमिक विद्यालय, एक जन स्वास्थ्य केन्द्र और चार बैंक शाखाएं कस्बे में विद्यमान हैं। शहर के भविष्य की जरूरतों की पूर्ति के लिए सैक्टर-2 भाग तथा 5 भाग में इन उपयोगों के लिए 38.61 हैक्टेयर का क्षेत्र आरक्षित किया गया है।

**5.1.5 सार्वजनिक उपयोगिताएं :**

38.96 हैक्टेयर का क्षेत्र सैक्टर 3 भाग में सार्वजनिक उपयोगिताओं के लिए चिह्नित किया गया है। वर्तमान में पानी की आपूर्ति ट्यूबवैल तथा नहरों पर आधारित है। यहां पर 6 ट्यूबवैल तथा एक नहर आधारित जलधर सैक्टर 3 में कार्यशील है तथा पानी पीने योग्य है। अनुमानित जनसंख्या के लिए जन स्वास्थ्य विभाग की रिपोर्ट के अनुसार 135 लीटर प्रति व्यक्ति प्रति दिन की दर से 25 ट्यूबवैल्स की आवश्यकता होगी। जोशी रोड पर ठोस अपशिष्ट प्रबंधन के लिए 4 हैक्टेयर का स्थल चिह्नित किया गया है। 4 हैक्टेयर का स्थल जल निकासी और संस्थापना कार्यों सहित स्वच्छता अधिष्ठापन के लिए चिह्नित किया गया है। वैसरी-उंटला रोड पर गैस संस्थापना और गैस कार्यों के लिए 4 हैक्टेयर का स्थल चिह्नित किया गया है।

**5.1.6 यातायात संचार :-**

राज्य राजमार्ग-14 पर अवस्थित होने के कारण कस्बा लिंक सड़कों के माध्यम से आसपास के इलाकों से और आंतरिक भागों से अच्छी तरह जुड़ा हुआ है। राज्य राजमार्ग-14 कस्बे के बीच से गुजरता है। इस सड़क के साथ वाणिज्यिक गतिविधियां शहर के इस हिस्से में भीड़ और पार्किंग की समस्याएं पैदा करती हैं। राज्य राजमार्ग-14 के साथ-साथ शहरी भूमि की प्रस्तावना से इस भीड़ में वृद्धि होने की संभावना है। इस समस्या को दूर करने और यातायात के सुचारु प्रवाह को सुनिश्चित करने के लिए पूरे शहर को घेरते हुए दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी ग्रीन बेल्ट के साथ वी-2 प्रकार परिधीय सड़क प्रस्तावित की गई है :-

**सड़कों की श्रेणीबद्धता पदानुक्रम और उनका भूमि आरक्षण निम्नानुसार है :-**

संख्या	सड़कों की श्रेणीबद्धता	भूमि का आरक्षण
1	वी-1	राज्य राजमार्ग-14 पानीपत असंध सड़क, दोनों ओर 30 मीटर हरित पट्टी सहित 60 मीटर चौड़ी।
2	वी-1(ए)	विद्यमान राज्य राजमार्ग, विद्यमान क्षेत्र में आबादी क्षेत्र।
3	वी-2	दोनों ओर 30 मीटर हरित पट्टी के साथ 45 मीटर चौड़ी सड़क।
4	वी-3	45 मीटर चौड़ी सैक्टर सड़क।
5	वी-3 (ए)	अन्य सड़कें, आबादी क्षेत्र में विद्यमान चौड़ाई।
6	वी-3 (बी)	वर्तमान चौड़ाई को 45 मीटर तक चौड़ा किया जाना है।

22.77 हैक्टेयर भूमि परिवहन तथा संचार प्रयोजनों के लिए सैक्टर-5 भाग में आरक्षित रखी गई है। परिवहन और संचार क्षेत्र के अधीन कुल क्षेत्र लगभग 111.17 हैक्टेयर है। अन्य सभी सड़कों की चौड़ाई तथा संरक्षण सैक्टर प्लान तथा कालोनी के अनुमोदित लेआउट प्लान के अनुसार रखनी होगी।

**5.1.7 खुले स्थान :-**

राज्य राजमार्ग-14 पानीपत असंध सड़क पर 30 मीटर की हरित पट्टी और वी-2 सड़क तथा रेलवे लाइन के साथ-साथ 30 मीटर हरित पट्टी प्रदान की गई है। 4.15 हैक्टेयर का स्थल सैक्टर-3 में स्टेडियम के लिए चिह्नित किया गया है। सैक्टर-3 भाग में स्पोर्ट्स ग्राउंड, स्टेडियम, प्ले ग्राउंड्स और पार्क के लिए 6.25 हैक्टेयर का स्थल चिह्नित किया गया है। खुले क्षेत्र के अधीन कुल क्षेत्र 115.55 हैक्टेयर है।

**5.1.8 कृषि अंचल :-**

शहरीकरण प्रस्तावनाओं के आस पास का शेष क्षेत्र, जो मुख्यतः कृषीय है, कृषि अंचल के रूप में आरक्षित किये जाने के लिए प्रस्तावित किया गया है। कृषि अंचल, यद्यपि, आबादी देह के निकट विद्यमान गांव के विस्तार के रूप में आवश्यक भवन निर्माण तथा विकास को नहीं रोकेगा यदि, इसे सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित परियोजना के अधीन तथा इस कृषि क्षेत्र के अनुसंधान तथा सुधार के लिए आवश्यक सहायक सुविधाओं के लिये किया जाता है।

**5.1.9 जल संरक्षण / प्राकृतिक संरक्षण अंचल क्षेत्र:-**

प्राकृतिक संरक्षण क्षेत्र (एन.सी.जैड.) प्रमुख प्राकृतिक विशेषताएं हैं, जिन्हें क्षेत्रीय योजना 2021 ई. में पर्यावरण के प्रति संवेदनशील क्षेत्रों के रूप में पहचाना जाता है, जिसमें कृषि और बागवानी, मछली पालन,

सामाजिक वानिकी, वनीकरण तथा क्षेत्रीय मनोरंजन किया निर्माण सहित अनुज्ञेय गतिविधियों के 0.5 प्रतिशत से अधिक नहीं होनी चाहिए। प्राकृतिक संरक्षण क्षेत्र की पहचान करने के लिए ग्राउंड टरुथिंग एक्सपर्ट्स का कार्यान्वित किया जा रहा है। इसके अतिरिक्त, मामला 2014 की ओ.ए. संख्या 147 शीर्षक विधिक सहायता समिति एन.जी.टी. बार एसोसियेशन बनाम एम ओई एफ तथा अन्य के रूप में माननीय राष्ट्रीय हरित अधिकरण में विचाराधीन है। इसलिए माननीय एन.जी.टी. के आदेश 20.11.2019 और 20.03.2020 और बाद के किसी भी निर्णय पर, एन.सी.जैड. के मामले में लागू होंगे। और यदि किसी साइट को एन.सी.जैड. के रूप में अंतिम रूप दिया जाता है, तो एन.सी.जैड. के प्रावधान योजना में दिए गए प्रस्तावों के बावजूद उस क्षेत्र पर लागू होंगे।

#### अंचल विनियमन :-

भूमि उपयोग संबंधित प्रस्तावों को अंचल विनियम बनाकर वैध बनाया जा रहा है। जो इस अन्तिम विकास योजना के भाग रूप बनेंगे। ये विनियम भूमि के उपयोग परिवर्तन और विकास मानकों के लिए लागू होंगे। इन विनियमों में विभिन्न मुख्य भूमि उपयोगों में अनुमत सम्बद्ध तथा सहायक उपयोगों को भी बहुत विस्तारपूर्वक वर्णन किया गया है और यह तय किया गया है कि भूमि उपयोग परिवर्तन तथा विकास सेक्टर योजना में दिये गये ब्योरे अनुसार होगा इससे प्रत्येक सेक्टर का निर्दिष्ट विकास और उचित नियंत्रण करने हेतु विस्तृत सेक्टर योजनायें तैयार करना सुनिश्चित हो सकेगा।

#### अनुबन्ध ख

#### अंचल विनियमन :

ड्राईंग संख्या डी.टी.पी. (पी.एन.) 512/20, दिनांक 27 मई, 2020 में दर्शाए अनुसार गांव मडलौडा के इर्द गिर्द नियंत्रित क्षेत्र में भूमि के उपयोग तथा विकास को शासित करना।

#### (I) सामान्य :-

1. मडलौडा नियंत्रित क्षेत्र के इर्द-गिर्द के लिए अंतिम विकास योजना का भाग रूप बनने वाले इन अंचल विनियमों को नियंत्रित क्षेत्रों के लिए अंतिम विकास योजना मडलौडा 2031 ए.डी. के अंचल विनियम कहा जाएगा।
2. इन विनियमों की अपेक्षाएं विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र के लिए होगी और पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) तथा उसके अधीन बनाये गये नियमों की आवश्यकता के अतिरिक्त होंगी।

#### II. परिभाषाएँ :-

##### इन विनियमों में,-

- (क) 'कृषि आधारित उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई, जो खाद्यान्न, फलों या कृषि अपशिष्ट का उपयोग कच्चे माल के रूप में करती है;
- (ख) 'अनुमोदित' से अभिप्राय है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित;
- (ग) 'भवन संहिता' से अभिप्राय है, हरियाणा भवन संहिता, 2017;
- (घ) 'भवन नियमों' से अभिप्राय है, नियमों के भाग-VII में अन्तर्विष्ट नियम;
- (ङ) 'साईबर सिटी' से अभिप्राय है, केन्द्रकीय सूचना/प्रौद्योगिकी परिकल्पना के लिए विकसित और कम्पनियों/सूचना प्रौद्योगिकी आधारित सेवाओं के मध्यम तथा बड़े साफ्टवेयर उत्पन्न किए जाने के लिए अति उच्चतम गुणवत्ता का मूलभूत ढांचा, उत्तम परिस्थितियाँ और उच्च गति संचार से आत्मनिर्भर परिपूर्ण शहर, जहाँ विनिर्माण इकाइयों को अनुमत नहीं किया जाएगा;
- (च) 'साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क' से अभिप्राय है, वह क्षेत्र जो केवल साफ्टवेयर विकास सम्बन्धी क्रिया-कलापों का पता लगाने तथा सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं के लिए विकसित हों, इसमें किसी भी प्रकार के विनिर्माण (असम्बलिंग क्रियाकलापों सहित) की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी।
- (छ) 'ड्राईंग' से अभिप्राय है, ड्राईंग संख्या डी.टी.पी. (पी.एन.) 512/20, दिनांक 27 मई, 2020 .
- (ज) 'व्यापक उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्थापित किया जाये और जो व्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कामगार नियुक्त हों तथा जिसमें ईंधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये बशर्ते कि इसमें किसी प्रकार के हानिकारक तत्व न हों;
- (झ) 'फार्म गृह' से अभिप्राय है, किसी फार्म के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ निर्मित घर है-
  - (i) निवास यूनिट अर्थात् मुख्य उपयोग;
  - (ii) फार्म छायाबान अर्थात् गौण उपयोग।

#### टिप्पण:-

- (1) फार्म गृह का निर्माण 'कृषि अंचल में आबादी देह से बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था' संबंधी खण्ड XIX के अधीन दिये गये निर्बन्धनों से शासित होगा;

- (2) 'फार्म शैड' 'भवन नियंत्रण और स्थल विशिष्टियां', के सम्बन्ध में खंड XIX में उल्लेखित निर्बन्धनों द्वारा शासित होंगे।
- (ज) 'फर्श क्षेत्र अनुपात' से अभिप्राय है, सभी मंजिलों के कुल आच्छादित क्षेत्र तथा सौ के गुणक को प्लॉट क्षेत्र से विभाजित करते हुए प्राप्त किया गया भागफल, अर्थात् :-

$$\text{फर्श क्षेत्र अनुपात} = \frac{\text{कुल आच्छादित क्षेत्र}}{\text{प्लॉट क्षेत्र}} \times 100$$

फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना के प्रयोजन के लिए, कैंटिलीवर अनुमत छत प्रोजेक्शनो; लिफ्ट कमरा, ममटी, छज्जा, तहखाना या कोई फर्श यदि पार्किंग, सेवाओं और भंडारण, केवल पार्किंग/पैदल यात्री प्लाजा के लिए उपयोग हेतु प्रस्तावित स्टिलट क्षेत्र, (खुला), खुली सीढ़ी (ममटी के बिना), पहुँच के साथ या के बिना, छत अग्नि सीढ़ी, अलंद पानी की टंकी, अनुमत आकार के खुला आंगन के लिये उपयोग किया गया है, फर्श क्षेत्र अनुपात में गिना नहीं जाएगा:

परंतु स्टिलट से अगली मंजिल तक शाफ्ट, शूटस, लिफ्ट वैल तथा सीढ़ी के अधीन क्षेत्र, भूमि तल से फर्श क्षेत्र अनुपात केवल एक बार गिना जाएगा:

परंतु यह और कि यदि वेंटिलेशन शाफ्ट क्षेत्र 3 वर्ग मीटर से अधिक है, तो यह फर्श क्षेत्र अनुपात में नहीं गिना जाएगा;

- (ट) 'ईंधन स्टेशन' से अभिप्राय है, ईंधन भरने वाला स्टेशन जो ऑटोमोबाइल के लिए ईंधन की खुदरा आपूर्ति प्रदान करता है, जिसमें पेट्रोल पम्प, सीएनजी स्टेशन, जैव-ईंधन, चार्जिंग स्टेशन, बैटरी उपलब्ध स्टेशन आदि शामिल हैं;
- (ठ) 'हरित पट्टी' से अभिप्राय है, विकास योजना में दर्शाए गए सेक्टर/परिधि सड़कों के साथ-साथ की भू-पट्टी जो भविष्य में सड़क को चौड़ा करने के लिए उपयोग हो; तथा
- (ड) 'वर्ग आवास' से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फ्लैटों के रूप में डिजाईन तथा विकसित किये गये भवन या वर्ग आवास का अनुषंगी कोई भवन;
- (ढ) 'भारी उद्योग' से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सार्वजनिक या अर्ध-सार्वजनिक या निजी क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (प्लान्ट, मशीनरी इत्यादि की लागत जैसा कि सरकार की उद्योग नीति में परिभाषित हो);
- (ण) 'सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक ईकाई' से अभिप्राय है, हरियाणा सरकार की सूचना प्रौद्योगिकी नीति, 2000 के अनुबन्ध में तथा इस अधिसूचना के परिशिष्ट-1 में शामिल उद्योगों की श्रेणियां तथा/ अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा, समय-समय पर परिभाषित की जाये;
- (त) 'टांड या पुश्तवान' से अभिप्राय है, कमरे के अन्दर बनाए गए अनुलम्ब खम्भे को छोड़कर, किसी भी स्वरूप की शैल्फ जैसे बहिर्गत भाग, बशर्ते जिसका बहिर्गत भाग एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो।
- (थ) 'हल्के उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसके कारण हानिकारक या घृणाजनक शोर, धुआं, गैस, भौंप गन्ध, धूल, बहिःस्राव और कोई अन्य अत्यधिक डिग्री का प्रदूषण न हो और बिजली द्वारा चालित हों;
- (द) 'स्थानीय सेवा उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनिर्मित माल और उत्पादन प्रायः स्थानीय क्षेत्र के भीतर उपभोग किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरियां, आईसक्रीम विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चक्कियां, लोड्री, ड्राईक्लीनिंग और रंगाई, स्वचालित गाड़ियों, स्कूटर तथा साईकलों की मरम्मत तथा सर्विस, घरेलू बर्तनों की मरम्मत, जूते बनाना और उनकी मरम्मत, ईंधन डिपो आदि बशर्ते कि उनमें किसी ठोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता हो;
- (ध) 'अटारी' से अभिप्राय है, अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई सहित अवशिष्ट स्थल पर दो मंजिलों के बीच का मध्यवर्ती स्थल तथा जो केवल भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित की गई है अथवा अपनाई गई है;
- (न) 'वास्तविक तिथि' से अभिप्राय है, नीचे घोषित किए गए विभिन्न नियंत्रित क्षेत्रों की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि;

क्रम संख्या	नियंत्रित क्षेत्र तथा अधिसूचना संख्या	वास्तविक तिथि
1.	हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सी0सी0पी0(एन0सी0आर0)पी0पी0टी0-एम0एल0डी0ए0/सी0ए0/2010/1301 द्वारा अधिसूचित नियंत्रित क्षेत्र जो हरियाणा राजपत्र दिनांक 22 अप्रैल, 2010 को प्रकाशित हुई है।	22 अप्रैल, 2010

- (प) 'मध्यम उद्योग' से अभिप्राय है, हल्का उद्योग तथा स्थानीय सेवा उद्योग के अलावा सभी उद्योग और जो घृणाजनक और खतरनाक गंध तथा दुर्गन्ध न फैलाते हों;
- (फ) 'परछती तल' से अभिप्राय है, निम्न मंजिल का 1/2 (आधा) तक के सीमित क्षेत्र सहित तथा न्यूनतम ऊँचाई 2.3 मीटर सहित दो मंजिलों के बीच कोई मध्यवर्ती तल और ऊपरी तल स्तर से 2.3 मीटर (स्पष्ट ऊँचाई) से कम नहीं होगा;



- (ब) नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में 'अननुरूप उपयोग' से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए विनिर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरीत हो;
- (भ) 'घृणाजनक या परिसंकटमय उद्योग' से अभिप्राय है सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पूंजी लगी हो। जिसमें अत्यधिक धुआं, शोर, स्पन्दन, दुर्गन्ध, अप्रिय या हानिकारक बहिःस्राव, विस्फोटक, ज्वलनशील सामग्री इत्यादि और समुदाय के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों;
- (म) 'सार्वजनिक उपयोगिता सेवा भवन' से अभिप्राय है, ऐसा भवन जो सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं को चलाने के लिए अपेक्षित हो, जैसे जल-सप्लाई, जल-निकास, बिजली, डाक तथा तार तथा परिवहन तथा दमकल केन्द्र सहित कोई नगरपालिका सेवा;
- (य) 'नियमों' से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन नियम, 1965;
- (य क) 'सेक्टर क्षेत्र', और 'कॉलोनी क्षेत्र' से अभिप्राय है, विकास योजना में ऐसे रूप में दर्शाये गये सेक्टर क्षेत्र या कॉलोनी क्षेत्र;

#### व्याख्या

- (1) इस परिभाषा में 'सेक्टर क्षेत्र' या 'कालोनी क्षेत्र' से अभिप्राय है, सेक्टर या कालोनी का क्षेत्र जो कालोनी/सेक्टर की अनुमोदित अभिन्यास योजना पर ड्राईंग में दर्शाया गया है जिसमें सेक्टर या कालोनी, जैसे भी स्थिति हो, में भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है;
  - (2) मुख्य सड़कों तथा उनकी निकटवर्ती हरित पट्टी, यदि कोई हो, के अधीन आने वाले क्षेत्र का 50 प्रतिशत लाम प्लाटिड/गुप आवास कालोनी की दशा में प्लाटऐबल क्षेत्र/फर्श क्षेत्रफल अनुपात के लिए अनुज्ञात किया जायेगा;
  - (3) औद्योगिक कालोनी/सेक्टर से भिन्न कालोनी या सेक्टर की विन्यास योजना में, सड़कों, खुले स्थानों, विद्यालयों, सार्वजनिक तथा सामुदायिक भवन तथा अन्य सामूहिक उपयोगों के लिए आरक्षित भूमि कालोनी/सेक्टर के अधीन भूमि के कुल क्षेत्र के 45 प्रतिशत से कम नहीं होगी।
  - (4) सेक्टर सघनता या कालोनी सघनता की संगणना के प्रयोजनों के लिए यह माना जायेगा कि सेक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का 50 प्रतिशत आवासीय प्लॉटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें गुप आवास के अधीन क्षेत्र भी शामिल होगा तथा प्रत्येक भवन प्लॉट औसतन प्रत्येक तीन निवास ईकाइयों में 4.5 व्यक्ति प्रति निवास ईकाई या 13.5 व्यक्ति भवन प्लॉट या कालोनी/गुप आवास समूह की अंचल योजना में यथा सम्मिलित होगा। यद्यपि, दुकान तथा आवासीय प्लॉट के मामले में केवल एक निवास इकाई मानी जायेगी;
  - (5) उपरोक्त दी गई किसी बात के होते हुए भी, विनिर्दिष्ट पॉलिसी जैसे नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी के अधीन अनुमोदित परियोजनाएं; प्लॉटऐबल क्षेत्र की बजाय फर्श क्षेत्र अनुपात तथा सघनता पैरामीटर से शासित होंगी;
- (य ख) 'सेक्टर सघनता' और 'कॉलोनी सघनता', से अभिप्राय है, उस सेक्टर क्षेत्र तथा कॉलोनी क्षेत्र, जैसी भी स्थिति हो, में प्रति व्यक्तियों की संख्या;
- (य ग) 'स्थल आच्छादन' से अभिप्राय है, भवन के भूतल क्षेत्र और स्थल क्षेत्र द्वारा आच्छादित क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में अभिव्यक्त अनुपात;
- (य घ) 'लघु उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;
- (य ड.) 'कृषि उपयोग साधन' से अभिप्राय है, ऐसा विकास तथा गतिविधियां, जो कृषि संबंधी कार्यों को करने में सहायक रूप में अपेक्षित है, जैसे कि नलकूप, पम्प, चैम्बर, वायु चक्की, सिंचाई, नाले, पक्के प्लेटफार्म, बाड़ लगाना तथा चारदीवारी बनाना, जल नलके आदि;
- (य च) 'अधिनियम', 'कालोनी', 'उप-निवेशक', 'विकास योजना', 'सेक्टर' और 'सेक्टर योजना' शब्दों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) में दिया गया है;
- (य छ) किन्हीं अन्य अभिव्यक्तियों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) तथा उसके अधीन बनाए गए नियम 1965 में दिया गया है।

### III. मुख्य भूमि उपयोग/अंचल

1. (i) रिहायशी अंचल
- (ii) वाणिज्यिक अंचल

- (iii) औद्योगिक अंचल
- (iv) परिवहन तथा संचार अंचल
- (v) जन उपयोगिता अंचल
- (vi) सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक अंचल (संस्थागत अंचल)
- (vii) खुले स्थान अंचल
- (viii) कृषि अंचल
- (ix) प्राकृतिक संरक्षण क्षेत्र/आरक्षित पॉकेट/अनिर्धारित पॉकेट

2. मुख्य भूमि उपयोगों का वर्गीकरण परिशिष्ट क के अनुसार है।

#### IV. सेक्टरों में विभाजन

उपर्युक्त अंचल विनियमन-III में क्रम संख्या-(i) से (vii) पर वर्णित मुख्य भूमि उपयोग, जो भवन प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग हैं, जिन्हें इन सैक्टरों की मुख्य सड़कों के आरक्षण हेतु दर्शाई गई हदबन्दी के अनुसार सैक्टरों में विभाजित किया गया है और प्रत्येक सेक्टर को ड्राईंग में दिखाये अनुसार एक निश्चित संख्या दी गई है।

#### V. मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग:-

मुख्य, सहायक तथा गौण उपयोग जो इन विनियमों तथा नियमों के अन्य अपेक्षाओं के अध्याधीन हैं, को मुख्य भूमि उपयोग अंचल में अनुमति दी जा सकती है, उनकी सूची परिशिष्ट ख पर दी गई है जो इन विनियमों के साथ जोड़े गये हैं।

#### VI. विकास के लिए अनुपयुक्त सेक्टर:-

विभिन्न सैक्टरों में भवन परियोजनार्थ, भूमि उपयोग के लिए आरक्षण होते हुए भी, निदेशक, नियंत्रित क्षेत्र के सघन तथा किफायती विकास के दृष्टिगत अपने भूमि उपयोग में किसी प्रकार के परिवर्तन के लिए अथवा उस पर किसी भवन के निर्माण के लिए ऐसे समय तक अनुमति नहीं देगा जब तक वह अपनी संतुष्टि सुनिश्चित नहीं कर लेता है कि इन सैक्टरों के लिए जल सप्लाई, जल मल निकास व्यवस्था तथा अन्य सुविधाएँ, उपलब्ध नहीं हो जाती हैं।

#### VII. केवल सरकारी उपक्रमों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सैक्टर:-

सरकार अपने द्वारा या उसके अभिकरणों द्वारा, विकास के लिए कोई सेक्टर अधिसूचित कर सकती हैं, ऐसे मामले में ऐसे सेक्टरों में भूमि उपयोग के परिवर्तन या अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिए आगे कोई भी अनुमति अनुमत नहीं की जाएगी।

#### VIII. मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण:-

(1) ड्राईंग में चिह्नित की गई मुख्य सड़कों के लिए भूमि का आरक्षण निम्न प्रकार से किया जायेगा:

1	वी-1	राज्य राजमार्ग-14, पानीपत-असंध सड़क दोनों ओर 30 मीटर हरित पट्टी सहित 60 मीटर चौड़ी
2	वी-1(ए)	विद्यमान राज्य राजमार्ग, विद्यमान क्षेत्र में आबादी क्षेत्र।
3	वी-2	दोनों ओर 30 मीटर हरित पट्टी के साथ 45 मीटर चौड़ी।
4	वी-3	45 मीटर चौड़ी सेक्टर सड़क।
5	वी-3 (ए)	अन्य सड़कें, आबादी क्षेत्र में विद्यमान चौड़ाई।
6	वी-3 (बी)	वर्तमान चौड़ाई को 45 मीटर तक चौड़ा किया जाना है।

(2) अन्य सड़कों की चौड़ाई और सीधाई, सैक्टर प्लान के अनुसार अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होगी।

(3) हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण तथा निजी उपनिवेशकों द्वारा विकसित किए जाने वाले सेक्टर/कालोनी के लिए तैयार योजनाओं को अनुमोदित करते समय मुख्य सड़कों तथा निकटवर्ती हरित पट्टी, यदि कोई हो, के अधीन आने वाले क्षेत्र को केवल 50 प्रतिशत का लाभ प्लॉटिड/वर्ग आवास कालोनी के प्लॉटएबल/फर्श क्षेत्र अनुपात के लिए किया जाएगा। लेकिन सेक्टर योजना में शुद्ध योजनागत क्षेत्र में शामिल सड़कों की स्थिति में पूर्ण फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ दिया जायेगा। वाणिज्यिक कालोनी तथा सूचना प्रौद्योगिकी पार्क /साईबर सिटी की स्थिति में कुल क्षेत्र के 10 प्रतिशत फर्श अनुपात का लाभ या हरित पट्टी तथा सेक्टर सड़क में आने वाले क्षेत्र, जो भी कम हो, दिया जाएगा।

(4) व्यापार योग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सेक्टर सड़क या हरित पट्टी तथा खुला क्षेत्र अंचलों के अधीन आने वाली भूमि के लिए प्रदान की गई अनुज्ञप्तियों के लिए अनुज्ञात किया जा सकता।



**IX. वर्तमान या भूमि उपयोग में वैध परिवर्तन की अनुमति प्राप्त अनुरूप उपयोग:-**

- (1) विकास योजना में अनुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अंचलों में अवस्थित स्थित विद्यमान परियोजना के संबंध में, निदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि के लिए विकास योजना में प्रकाशन की तिथि से दस वर्ष की अनधिक अवधि से औद्योगिक अनुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जाएगी बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी :
  - (क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए, उस द्वारा यथानिर्धारित अनुपातिक प्रभारों को तथा जब भी निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये, के भुगतान का वचन देता है;
  - (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिःस्राव के निष्कासन की सुनिश्चित व्यवस्था करें।
  - (ग) अनुरूप उपयोग के क्षेत्र में विद्यमान परियोजना के विस्तार की अनुमति नहीं होगी।
- (2) उन परियोजनाओं के बारे में, जिन्हें भूमि उपयोग की मान्य स्वीकृति है तथा जो विकास योजना में अनुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अवस्थित है, ऐसे अनुरूप उपयोग चलते रहने के लिए अनुमत किए जाएंगे, बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी :
  - (क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए उस द्वारा यथा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों तथा जब निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये, के भुगतान का वचन देता है;
  - (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिःस्राव के लिए संतोषजनक व्यवस्था करें।

**X. अनुरूप उपयोग बन्द करना:-**

- (1) यदि किसी भूमि का अनुरूप उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिए लगातार बन्द रहा हो, तो उसे समाप्त हुआ समझा जायेगा और केवल अनुरूप अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनः उपयोग या पुनः विकास की अनुमति दी जायेगी।
- (2) यदि अनुरूप उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, लड़ाई, दंगा या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा से इसके पुनरुत्पादन मूल्य के पचास प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिग्रस्त हो जाता है, तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनःविकसित करने की अनुमति दी जायेगी।
- (3) खण्ड IX के अधीन शामिल परियोजनाओं के समाप्त होने के बाद, भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित करने या उपयोग में लाने के लिए अनुमत की जायेगी।
- (4) खण्ड IX (1) के अधीन नियत अवधि की समाप्ति के बाद भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित या उपयोग में लाने के लिए अनुमत की जाएगी।

**XI. सेक्टर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकास:**

विनियम-IX में यथा उपबन्धित को छोड़कर, मुख्य भूमि उपयोग में किसी भी भूमि को भवन निर्माण प्रयोजनार्थ उपयोग तथा विकास के लिए तब तक अनुमत नहीं किया जाएगा जब तक प्रस्तावित उपयोग और विकास, सेक्टर योजना और आंचलिक योजना अथवा अनुमोदित कालोनी योजना, जिसमें भूमि अवस्थित है, में दिखाये गये ब्यौरे के अनुसार न हो।

**XII. अनुमोदित अभिविन्यास या आंचलिक योजना का भाग बनने वाले विशिष्ट स्थल:**

किसी प्लॉट पर भवन निर्माण या पुनःनिर्माण की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक -

- (i) प्लॉट अनुमोदित कालोनी का भाग न हो या प्लॉट ऐसे क्षेत्र में न हो, जिसके लिए विनियम XVII में यथा उपबन्धित अनुसार छूट दी गई है; तथा
- (ii) निदेशक की संतुष्टि अनुसार प्लॉट तक पहुँच के लिए सड़क की व्यवस्था हो और सड़क बनी हो।

**XIII. विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लॉटों का न्यूनतम आकार:**

- (1) विभिन्न प्रकार के उपयोगों के लिए प्लॉटों के न्यूनतम आकार निम्न अनुसार होंगे:-

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	आकार
(i)	रिहायशी प्लॉट	50 वर्ग मीटर
(ii)	सरकार द्वारा अनुमोदित आर्थिक सहायता प्राप्त औद्योगिक आवास या गन्दी बस्तियों में रहने वालों के लिए आवास स्कीम में रिहायशी प्लॉट	35 वर्ग मीटर
(iii)	दुकान एवं रिहायशी प्लॉट	100 वर्ग मीटर
(iv)	शापिंग बूथ जिनमें सामने बरामदा या पत्थर तथा ईंट पैदल मार्ग शामिल हो	20 वर्ग मीटर
(v)	स्थानीय सेवा उद्योग प्लॉट	100 वर्ग मीटर
(vi)	हल्के उद्योग प्लॉट	250 वर्ग मीटर
(vii)	मध्यम उद्योग प्लॉट	8000 वर्ग मीटर

- (2) वर्ग आवास कालोनी, प्लॉटिड रिहायशी कालोनी तथा वाणिज्यिक कालोनी के लिए क्षेत्र मानदंड रिहायशी तथा वाणिज्यिक विकास के लिए, समय-समय पर, अधिसूचित पॉलिसियों के अनुसार होंगे। तथापि, हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण या किसी अन्य सरकारी अभिकरण द्वारा प्रारम्भ की जाने वाली वर्ग आवास स्कीम की दशा में, वर्ग आवास स्थल का आकार स्कीम में यथा विनिर्दिष्ट अनुसार होगा।

**XIV. विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत आच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई और आकार:—**

विशिष्ट प्लॉट/स्थल के लिए पर अनुमत आच्छादित क्षेत्र, फर्श क्षेत्र अनुपात तथा ऊँचाई पैरामीटरों, भवन संहिता/नियमों तथा/या ऐसे प्लॉट/स्थल के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित विहित पॉलिसी द्वारा शासित होंगे।

**XV. भवनों की अगली और पिछली ओर भवन पंक्ति:—**

ये भवन संहिता/नियमों के अनुसार तथा/या ऐसे क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित उपबन्धित अनुसार होगी।

**XVI. वास्तुकला संबंधी नियंत्रण:—**

जहां कहीं भी वास्तुकला संबंधी नियंत्रण आवश्यक समझा जाता है, तो प्रत्येक भवन हरियाणा भवन संहिता, 2017 के खण्ड 6.4 के अधीन बनाये गए वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा।

**XVII. कृषि अंचल में भूमि उपयोग में ढील:—**

कृषि अंचल में आने वाली किसी भूमि के मामले में, सरकार इस विकास योजना के उपबन्धों में निम्नलिखित हेतु ढील दे सकती है,—

- (क) भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक कालोनी में उपयोग तथा विकास हेतु, बशर्ते उपनिवेशक द्वारा यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग तथा विकास के लिए क्रय की गई हो और उपनिवेशक नियमानुसार इस प्रयोजन के लिए अनुमति प्राप्त करता है।
- (ख) व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि उपयोग हेतु (औद्योगिक कालोनी से भिन्न) बशर्ते कि:—
  - (i) वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि क्रय की गई हो;
  - (ii) सरकार की संतुष्टि हो गई हो कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त अंचल में वैकल्पिक स्थल के नियतन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती;
  - (iii) भू-स्वामी यथा अपेक्षित नियमों के अधीन भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है; तथा
  - (iv) भू-स्वामी, निदेशक द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों जब कभी इस निमित्त निदेशक द्वारा मांग की जाये, का भुगतान निदेशक को करने का वचन देता है और अंतरिम अवधि में बहिःस्राव के निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

**व्याख्या:—** इस विनियम में प्रयुक्त शब्द "क्रय" से अभिप्राय है, विभिन्न प्रयोजनों इत्यादि हेतु ऐसी अवधि, जो सरकार, द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए, के लिए पूर्ण स्वामित्व अधिकारों/पट्टा अधिकारों का अर्जन।

**XVIII. सघनता:—**

दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सेक्टर, ड्राईंग में दर्शायी गई सेक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त, नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी तथा अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी रिहायशी सेक्टर में भी लागू होगी।

**XIX. कृषि अंचल में आबादी देह के बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था:—**

केवल भू-स्वामी (स्वामियों) को वास्तविक उपयोग के लिए फार्म गृहों की अनुमति दी जाएगी बशर्ते उनके पास अपना कोई आवास नहीं हो, चूंकि कृषि अंचल में फार्म गृहों को अनुमत करने के लिए असली उद्देश्य फार्म के छोटे भाग पर कृषकों की आवासीय आवश्यकताओं को पूरा करना है ताकि वह उस फार्म पर निवास करने के दौरान कृषि उत्पाद की देख-रेख कर सकें। इसलिए आबादी देह से बाहर कृषि अंचल में निम्नलिखित शर्तों पर फार्म गृह अनुमत किया जा सकता है, यदि भूमि का क्षेत्र 2 एकड़ या इससे अधिक है:

	फार्म हाउस का आकार	आवासीय इकाई का मुख्य भवन	मुख्य आवासीय इकाई का अनुषंगी भवन
(i) स्थल आच्छादन	न्यूनतम 2 एकड़ तक परन्तु विकास प्लान अनुसार सड़क आरक्षण तथा प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई के अन्तर्गत आने वाली भूमि/क्षेत्र भूमि उपयोग में परिवर्तन की	250 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये यथा लागू।	फार्म की भूमि का एक प्रतिशत (मजदूरों/नौकरों के क्वार्टरों के लिए 40 प्रतिशत से

	अनुमति हेतु मान्य नहीं होगी। किन्तु कृषि अंचल में आने वाले आवेदित 2 एकड़ क्षेत्र में से हरित पट्टी/ प्रतिबधित पट्टी के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्र को छोड़ते हुए शेष क्षेत्र 1.5 एकड़ से कम नहीं होना चाहिए।		अधिक का उपयोग नहीं किया जायेगा)
	3 एकड़ तक	375 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये यथा लागू।	—सम—
	4 एकड़ तक और अधिक	500 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये यथा लागू।	—सम—
(ii) ऊंचाई तथा मंजिल		11 मीटर, तीन मंजिलें	4 मीटर एक मंजिल

(iii) दूरी: कृषि भूमि के सभी किनारों से कम से कम 10 मीटर दूर बशर्ते कि यदि फार्म हाऊस से संबद्ध भूमि सड़क के साथ लगती है तो गृह का निर्माण सड़क के किनारे से कम से कम निम्नलिखित दूरी पर किया जायेगा:-

क्रम संख्या	सड़क	चौड़ाई
(क)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क का बाईपास है	100 मीटर
(ख)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क है अथवा जैसा कि विकास योजना में दर्शाया गया है।	30 मीटर
(ग)	कोई अन्य सड़क	10 मीटर

(iv) पहुँच सड़क:-

राजस्व रिकार्ड में परिभाषित कोई राजस्व रास्ता/सड़क।

(v) तहखाना:-

तहखाना, भू-तल आच्छादन की अधिकतम सीमा तक अनुमत किया जाएगा और उपयोगों को हरियाणा भवन संहिता, 2017 के अनुसार अनुमति दी जाएगी।

(vi) पुश्तवान, अटारी तथा परछती तल:-

पुश्तवान, अटारी और परछती तल की अनुमति भवन के भीतर उक्त निर्बन्धनों के साथ-साथ विकास योजना के अंचल विनियमों के खण्ड-II में दी गई परिभाषा में नियत निर्बन्धनों के अध्यधीन दी जायेगी।

(vii) सेवायें, जल आपूर्ति तथा जल-निकास:-

(क) यदि फार्म गृह का निर्माण किया जाता है, तो फार्म में मानव उपयोग के लिए अच्छी पीने योग्य जल आपूर्ति उपलब्ध होनी चाहिए।

(ख) डेरी फार्म के मामले में छायाबानों की सफाई हेतु खुली स्वच्छ निकास नालियां अथवा ढकी हुई निकास नालियों की व्यवस्था की जाये, सभी भवनों के मामले में, वर्षा जल के निकास हेतु निकास नालियों की व्यवस्था की जानी है।

(ग) नियमों के उपबन्धों के अनुसार मानव और पशुओं के अपशिष्ट निस्तारण के लिए मलाशय की व्यवस्था की जाये।

(घ) मलाशय और खुले कुएं अथवा नलकूप के बीच दूरी नियमों में यथा उपबन्धित अनुसार होगी ;

(viii) स्वामी को फार्म हाऊस की मुख्य आवासीय इकाई और उसके अनुषंगी भाग के इर्द-गिर्द चार दीवारी के निर्माण की अनुमति दी जायेगी तथा फार्म के शेष क्षेत्र के इर्द-गिर्द कंटीली तारों वाली बाड़ लगाने की अनुमति होगी।

(ix) केन्द्रीय भूजल बोर्ड द्वारा यथा घोषित अत्यधिक शोषित अथवा सकंठमय क्षेत्र से भिन्न क्षेत्र में फार्म हाऊस की स्थापना हेतु भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति पर विचार किया जायेगा :

परन्तु सरकार कृषि अंचल के उचित उपयोगिता के लिए राज्य सरकार/राज्य अभिकरण द्वारा प्रायोजित किसी स्कीम के लिए फार्म के न्यूनतम आकार में संशोधन कर सकती है।

XX. सूचना प्रौद्योगिकी इकाइयों और साईबर पार्कों/साईबर शहरों के लिए उपबन्ध:-

I. अवस्थिति

(क) सूचना प्रौद्योगिकी इकाइयां केवल औद्योगिक क्षेत्र/औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगी;

(ख) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एकीकृत विकास के रूप में सैक्टर सड़क के साथ लगते हुए या तो औद्योगिक क्षेत्र या औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगे। तथापि, ऐसे पार्कों में किन्हीं विनिर्माण इकाईयों को अनुज्ञात नहीं किया जाएगा।

(ग) साईबर शहर :- ऐसी सुविधा की अवस्थिति सरकार द्वारा सुनिश्चित की जाएगी।

## II. आकार

क्रम संख्या	प्रकार	आकार
1	सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई	1 से 5 एकड़
2	साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क	5 से 15 एकड़
3	साईबर सिटी	न्यूनतम 50 एकड़

## III. विविध:-

### I. पार्किंग:-

पार्किंग समय-समय पर यथासंशोधित हरियाणा भवन संहिता, 2017 के उपबन्धों के अनुसार होगी।

### II. अन्य क्रियाकलाप:-

- (क) आनुषंगिक वाणिज्यिक क्रियाकलाप जैसे बैंक रैस्टोरेन्ट, इंश्योरेंस कार्यालय इत्यादि, को साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क के कुल क्षेत्र के 4 प्रतिशत निर्बन्धन के अधीन रहते हुए अनुमति दी जायेगी;
- (ख) साईबर शहर के क्षेत्र का केवल 5 प्रतिशत क्षेत्र वर्ग आवास के लिए अनुमत किया जायेगा तथा इस साईबर शहर का कुल क्षेत्र 4 प्रतिशत वाणिज्यिक / संस्थागत उपयोगों के लिए अनुमत किया जायेगा;
- (ग) साईबर शहर में रिहायशी प्लॉटिड विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी;
- (घ) साईबर शहर परियोजना यदि कृषि अंचल में अनुज्ञप्त हो तो, उद्यमी जल-आपूर्ति तथा अन्य सुविधाओं जैसे मलजल निस्तारण/निकास नालियां इत्यादि का प्रबन्ध करेगा।

III. सरकार कोई अन्य शर्त अधिरोपित कर सकती है जैसा समय-समय पर आवश्यक समझे।

## XXI. संचार टावरों की स्थापना:-

नियंत्रित क्षेत्र के भीतर संचार टावर स्थापित करने की अनुमति, समय-समय पर यथा संशोधित विभाग के मैमो दिनांक 10 मार्च, 2015 की नीति/अनुदेशों के अनुसार प्रदान की जायेगी।

## XXII. भूकम्पीय आपदा से सुरक्षा:-

भारतीय मानक आई. एस. 1893:2002 के भूकम्पीय क्षेत्र मानचित्र के अनुसार विकास योजना का क्षेत्र भूकम्पीय क्षेत्र जोन IV अंतर्गत आता है तथा इसे उच्च जोखिम क्षेत्र माना गया है। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, सम्पूर्ण शहरी विकास घटना तीव्रता 'VIII' की सम्भाव्यता हेतु सुरक्षा की जांच की जाएगी तथा भवनों तथा अवसंरचना में अपेक्षित भूकम्पीय प्रतिरोध, जो आवश्यक पाया जाए, उन्नत किया जाएगा।

## XXIII. नियंत्रित क्षेत्र में स्थित ईटों के भट्टे:-

नियंत्रित क्षेत्रों में स्थित ईट भट्टे, सक्षम प्राधिकारी द्वारा, समय-समय पर जारी, संबंधित नीति/दिशा-निर्देशों के द्वारा शासित होंगे।

## XXIV. विकास योजना में ढील:-

सरकार, अत्यन्त कठिनाई की दशा में अथवा वास्तविक तिथि से पूर्व निर्मित किसी ढांचे को बचाने के दृष्टिगत ऐसे विकास प्रभारों के भुगतान पर और ऐसी अन्य शर्तों पर, जो वह लगाना उचित समझे, साम्य और न्याय के सिद्धान्तों पर विकास योजना के किसी भी उपबन्ध में ढील दे सकती है।

### परिशिष्ट क

#### भूमि उपयोगों का वर्गीकरण

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
100		रिहायशी	पड़ोस-पद्धति पर रिहायशी सैक्टर
200		वाणिज्यिक	
	210		परचून व्यवसाय
	220		थोक व्यवसाय
	230		भांडागार और भंडारण
	240		कार्यालय और बैंक जिसमें सरकारी कार्यालय भी शामिल हैं।

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
	250		रैस्तरां, होटल तथा अस्थाई बोर्डिंग हाऊस, जिनमें धर्मशाला, पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायता संस्थाएँ भी शामिल हैं
	260		वाणिज्यिक आधार पर सिनेमा तथा लोगों के एकत्रित होने वाले अन्य स्थान
	270		व्यवसायिक स्थापनाएँ
300		औद्योगिक	
	310		सेवा उद्योग
	320		हल्के उद्योग
	330		व्यापक उद्योग
	340		भारी उद्योग
400		परिवहन तथा संचार	
	410		रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन और साईडिंग्स
	420		सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र, ईंधन स्टेशन तथा गैरज
	450		दूरभाष केन्द्र आदि
	460		प्रसारण केन्द्र
	470		दूरदर्शन केन्द्र
500		जन उपयोगिताएँ	
	510		जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
	520		जल निकास और सफाई संस्थापनाएँ जिनमें निस्तारण कार्य भी शामिल हैं,
	530		विद्युत शक्ति संयंत्र उपस्टेशन आदि
	540		गैस संस्थापन और गैस कार्य
	550		टोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल
600		सरकारी और अर्ध-सरकारी	
	610		सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जेलें, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास
	620		शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थाएँ
	630		चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थाएँ
	640		मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर, आपेरा हाऊस आदि जैसी सांस्कृतिक संस्थाएँ
700		खुले स्थान	
	710		खेलकूद मैदान, स्टेडियम, क्रीड़ा मैदान
	720		पार्क
	730		हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
	740		कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
	750		फ्यूल स्टेशन तथा बस पंक्ति शैल्टर
	760		जल निकाय/झील/जल पुनर्भरण क्षेत्र
800		कृषि भूमि	
	810		मार्केट गार्डन
	820		फलोद्यान तथा नर्सरियां
	830		प्रधान फसल के अन्तर्गत भूमि
	840		चराई भूमि तथा चरागाहें
	850		वन भूमि

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
	860		दलदल भूमि
	870		बंजर भूमि
	880		जलमग्न भूमि
	890		डेरी फार्मिंग
1000		प्राकृतिक संरक्षण जोन/आरक्षित पॉकेट/ अनिर्धारित पॉकेट	कृषि तथा बागवानी मत्स्य पालन वन रोपण सहित सामाजिक वानिकी/पौधारोपण सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से क्षेत्र के 0.5 प्रतिशत से अनधिक निर्माण सहित क्षेत्रीय मनोरंजन गतिविधियां।

### परिशिष्ट ख

मुख्य भूमि उपयोगों के अधीन दी गई अनुमत गतिविधियां, सरकार द्वारा स्वीकृत पालिसी/मापदंडों अंचल की क्षमता के संदर्भ में तथा सैक्टर/कालोनी में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्थल पर यथा अनुमत अनुसार अनुमत की जाएगी।

### I. रिहायशी जोन

- (i) आवासीय
- (ii) सामाजिक, सामुदायिक, धार्मिक और आमोद प्रमोद गृह
- (iii) जन उपयोगिता भवन
- (iv) शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हों
- (v) स्वास्थ्य संस्थायें
- (vi) सिनेमा
- (vii) वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय
- (viii) परचून की दुकानें, ढाबे और रैस्तरां
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) ईंधन स्टेशन
- (xi) बस स्टाप, तांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा आटो/रिक्शा स्टैंड
- (xii) नर्सरियां और हरित गृह
- (xiii) रिहायशी उपयोग में अनुषंगी कोई अन्य छोटी-छोटी जरूरतें
- (xiv) सितारा होटल
- (xv) क्लब/सामुदायिक केन्द्र
- (xvi) संचार टावर
- (xvii) अतिथि/बोर्डिंग आवास
- (xviii) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

### II. वाणिज्यिक जोन

- (i) परचून व्यापार
- (ii) थोक व्यापार
- (iii) भांडागार और भंडारण
- (iv) वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक
- (v) रैस्तरां तथा अस्थाई आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थाएं शामिल हैं
- (vi) सिनेमा, होटल, मोटल तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकट्ठा होने वाले अन्य स्थान जैसे थियेटर, क्लब, ड्रामा क्लब आदि
- (vii) व्यावसायिक स्थापनायें
- (viii) प्रथम तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) जन उपयोगिता भवन



- (xi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज  
 (xii) माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड  
 (xiii) पार्किंग स्थल, बस स्टाप, टैक्सी, तांगा, आटो/रिक्शा स्टैंड  
 (xiv) नगर पार्क  
 (xv) संचार टावर  
 (xvi) कोई अन्य उपयोग, जिसे निदेशक लोकहित में विनिश्चित करे।

## III

## औद्योगिक अंचल

- (i) हल्के उद्योग  
 (ii) मध्यम उद्योग  
 (iii) घृणाजनक और परिसंकटमय उद्योग  
 (iv) भारी उद्योग  
 (v) सर्विस उद्योग  
 (vi) भांडारण और भंडारण  
 (vii) पार्किंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र  
 (viii) ट्रक स्टैंड / बस स्टाप, टैक्सी तांगा और आटो/रिक्शा स्टैंड  
 (ix) सेक्टर के कुल क्षेत्र की अधिकतम तीन प्रतिशत की सीमा के अनुसार जन उपयोगिता, सामुदायिक भवन, परचून की दुकानें, बैंक, ढाबे, रैस्टोरैन्ट, दो/तीन/पांच सितारा होटल तथा बीमा कार्यालय निम्नानुसार हैं:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सेक्टर में कुल सुविधाएं	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुँच सड़क
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	40 प्रतिशत	0.40	न्यूनतम 18 मीटर
2	रैस्टोरैन्ट	1000 वर्गमीटर	2000 वर्गमीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.50	न्यूनतम 18 मीटर
3.	दो/तीन सितारा होटल	1.0 एकड़	2.5 एकड़	2	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक पॉलिसी के अनुसार	न्यूनतम 24 मीटर
4.	पांच सितारा होटल	2.5 एकड़	4 एकड़	1	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक पॉलिसी के अनुसार	सर्विस सड़क के प्रावधान के साथ सेक्टर विभाजन सड़क

- (x) ईंधन स्टेशन तथा सर्विस गैरेज  
 (xi) निदेशक द्वारा अनुमत लिक्वीड पेट्रोलियम गैस गोदाम  
 (xii) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाइयां  
 (xiii) स्वास्थ्य सुविधाएं जैसे अस्पताल, औषधालय, नर्सिंग होम तथा क्लीनिक:

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		क्षेत्र में सुविधाओं की संख्या	रिहायशी घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	अस्पताल	2.5 एकड़	5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	100 प्रतिशत
2	औषधालय	1.0 एकड़	1.5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	100 प्रतिशत
3	नर्सिंग होम	250 वर्गमीटर	500 वर्गमीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	100 प्रतिशत
4.	क्लीनिक	250 वर्गमीटर	500 वर्गमीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	100 प्रतिशत

- (xiv) औद्योगिक कालोनी कम से कम 15 एकड़ में होगी। इस क्षेत्र का उपयोग अपर मुख्य सचिव, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा चण्डीगढ़ जारी यथा अद्यतन संशोधित पालिसी संख्या मिसलेनियस 388/पी.ए.(आरबी)/2015/7/16/2006-2टीसीपी, दिनांक प्रथम अक्टूबर, 2015 के अनुसार होगा।  
 (xv) संचार टावर  
 (xvi) तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, बेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि

(xvii) धर्म कांटा

(xviii) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र सह-सर्विस गैरज का विवरण निम्न अनुसार है:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग	ऊँचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस सड़क	18 मीटर
2	बिक्री प्रदर्शन केन्द्र-एवं-सर्विस गैरज	0.5	2	अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस सड़क	18 मीटर

टिप्पण:-\*वाणिज्यिक घटक के विषय में फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे;

\* विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति प्राप्त सर्विस गैरज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूर्ण करने की दशा में ही विचार किया जाएगा।

(xix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

**IV परिवहन तथा संचार अंचल**

- रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन और साईडिंग
- परिवहन नगर, सड़कें और परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र
- हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन
- दूरभाष केन्द्र
- प्रसारण केन्द्र
- दूरदर्शन केन्द्र
- अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि, बागवानी और नर्सरिज
- ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरज
- पार्किंग स्थल, बस स्टाप-शैल्टर, टैक्सी, टांगा और ओटो/रिक्शा स्टैंड
- रसद केन्द्रों/कंटेनर यार्डस, अंतर्देशीय कंटेनर डिपो, कंटेनर फ्रेट स्टेशन
- संचार टावर
- धर्म कांटा
- सेक्टर के कुल क्षेत्र की अधिकतम 20 प्रतिशत की सीमा तक भांडागार
- मौजूदा नीति के अनुसार ढाबा।

**V जन उपयोगितायें**

- जल सप्लाई, संस्थापनाएं जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
- जल निकास और सफाई स्थापनाएं इसमें मलजल शोधन संयंत्र तथा निपटान कार्य भी शामिल हैं
- विद्युत शक्ति संयंत्र तथा सब-स्टेशन जिसमें ग्रिड सब-स्टेशन भी शामिल हैं
- गैस संस्थापनाएं तथा गैस वर्क्स
- ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल

**VI सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग अंचल**

- सरकारी कार्यालय, सरकारी प्रशासन केन्द्र, सचिवालय और पुलिस थाना
- शैक्षणिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
- चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थायें
- नागरिक/सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थान जैसे थियेटर, ओपेरा हाउस इत्यादि जो मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के हों।
- रक्षा से सम्बन्धित भूमि
- संचार टावर
- ढाबा, रेस्टोरेन्ट निम्न अनुसार:-

क्रम संख्या	सुविधाओं का नाम	क्षेत्र		क्षेत्र में सुविधाओं की संख्या	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	50 प्रतिशत	40 प्रतिशत
2	रैस्टरैन्ट	1000 वर्गमी0	2000 वर्गमी0	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत

(viii) ईंधन स्टेशन

(ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

## VII खुले स्थान

(i) खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा क्रीड़ा मैदान

(ii) पार्क तथा हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजनात्मक उपयोग।

(iii) कब्रिस्तान, शमशान घाट इत्यादि

(iv) निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ ईंधन स्टेशन, बस पंक्ति/शैल्टर

(v) अनुसूचित सड़कों तथा मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक उपयोगिता सेवाएं जैसे इलैक्ट्रिक ग्रिड स्टेशन, प्रेषण लाईनें, संचार लाईनें, जल आपूर्ति लाईनें सीवरेज लाईनें, ड्रेनेज लाईनें।

(vi) संचार टावर

(vii) जल निकास/झील/जल पुनर्भरण क्षेत्र

(viii) मेला स्थल तथा बहु उपयोगी मैदान

(ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

## VIII कृषि जोन

(i) कृषि, बागवानी, डेयरी और मुर्गी पालन

(ii) आबादी देह के भीतर गांव घर

(iii) अंचल विनियम XIX में यथा निर्धारित निर्बंधनों के अधीन, आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस

(iv) शिक्षण संस्थान

(v) वन रोपण विकास तथा मनोरंजन के लिए उसका कोई भाग

(vi) आबादी देह के समीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित हो

(vii) दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैस्चयूरीकरण केन्द्र

(viii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन

(ix) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा

(x) बेतार केन्द्र

(xi) निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल

(xii) मौसम कार्यालय

(xiii) भू-जल निकास और सिंचाई, पन बिजली केन्द्र और सिंचाई के लिए नलकूप

(xiv) टेलीफोन और बिजली प्रेषण लाईनें और खम्भे

(xv) खनन तथा उत्खनन कार्य जिसमें चूना तथा ईंटों के भट्टे, पत्थर, खदानें और क्रेशिंग शामिल है, जो नियमों तथा अनुमोदित स्थल पर, के अधीन रहते हुए हैं।

(xvi) शमशान और कब्रिस्तान

(xvii) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज

(xviii) नवीकरणीय और गैर नवीकरणीय उर्जा शक्ति संयंत्र

(xix) निदेशक के अनुमोदन से तरल पेट्रोलियम गैस भण्डारण गोदाम

(xx) लघु उद्योग औद्योगिक इकाइयों को निम्नलिखित शर्तों की पूर्ति के अधीन रहते हुए अनुमति दी जाएगी, बशर्ते ऐसा स्थल रक्षा संस्थापनाओं, यदि कोई हो, के इर्द गिर्द रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 (1903 का केन्द्रीय अधिनियम 7) के अधीन वर्जित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए।

क. स्थल मानदंड		
अंचल	मानदंड	
कम संभावित क्षेत्र	शहरीकरण क्षेत्र से 2 कि०मी० के भीतर (पैरिफेरल सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)	शहरीकरण क्षेत्र से 2 कि०मी० से अधिक (पैरिफेरल सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)
	किसी भी क्षेत्र की गैर-प्रदूषणकारी हरी श्रेणी इकाइयां	किसी भी क्षेत्र की ग्रीन और नारंगी श्रेणी इकाइयां
ख. पहुँच मानदंड		
मध्यम और निम्न संभावित क्षेत्र	औद्योगिक उपयोग के लिए कृषि क्षेत्र में भूमि उपयोग में परिवर्तन अनुमति देने के लिए न्यूनतम 30 फीट चौड़ा राजस्व सड़क/सार्वजनिक सड़क पर विचार किया जाएगा। हालांकि, यदि भूमि उपयोग की औद्योगिक परिवर्तन 5 करम (27.5 फुट) चौड़ा राजस्व मार्ग/सार्वजनिक सड़क पर दी गई है, तो उस सड़क पर भूमि उपयोग में परिवर्तन अनुमति के लिए आवेदन, इस शर्त पर माना जाएगा कि आवेदन करने वाले साइट के सामने 6 करम (33 फुट) परियोजना प्रत्यार्क 1 करम (5.5 फुट) चौड़ी पट्टी का दान ग्राम पंचायत/स्थानीय प्राधिकरण को हिबबानैमा/उपहार के माध्यम से विस्तृत पट्टी के रूप में बनाने के लिए लागू की गई भूमि।	

(xxi) अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग तथा राज्य राजमार्ग के अलावा सार्वजनिक सड़क/रास्ता, जिसकी चौड़ाई 30 फुट से कम न हो, पर गैर प्रदूषणकारी मध्यम और बड़े पैमाने की कृषि आधारित उद्योग, बशर्ते कि स्थल ऐसी स्थापना, यदि कोई हो, के लिए यथा लागू सुरक्षा स्थापना के आसपास प्रतिबन्धित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए।

(xxii) निर्बन्धित/हरित पट्टी के बाहर क्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग/अनुसूचित सड़कों के साथ ढाबे, रैस्टोरेन्ट, मोटल, रिसोर्ट तथा मन बहलाव पार्क/थीम पार्क निम्न अनुसार होंगे:

क्रम संख्या	अनुज्ञेय क्रिया कलाप	क्षेत्र		वाणिज्यक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम			
1	ढाबा	1000 वर्ग मीटर	1 एकड़	50 वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
2	रैस्टोरेन्ट	2000 वर्ग मीटर	1 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
3	बैंकट सुविधाओं सहित मोटल	2.5 एकड़	5 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
4	रिसोर्ट	4 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
5	मनोरंजन पार्क/थीम पार्क	2.5 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	50 प्रतिशत

परन्तु पहुँच अनुज्ञा, यदि स्थल राष्ट्रीय राजमार्ग पर अवस्थित है, तो भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण तथा यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर अवस्थित है, तो कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़कें) से प्राप्त की गई है।

(xxiii) बैक्विट हाल:

निम्नलिखित मानदंडों के अनुसार:-

अनुज्ञेय अंचल	कृषि अंचल
पहुँच	<ol style="list-style-type: none"> <li>पहुँच सड़क की चौड़ाई कम से कम 18 मीटर होनी चाहिए।</li> <li>यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित हो तो इस रास्ते की अनुमति कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़कें) से अपेक्षित है।</li> <li>राष्ट्रीय राजमार्ग से भी पहुँच विचारी जा सकती है, यदि स्थल चौराहा/पहुँच मार्ग से न्यूनतम दूरी मानक पूरा करता हो तथा न्यूनतम 7 मीटर चौड़ी सेवा सड़क पर अवस्थित हो या आवेदक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण एन० एच० ए० आई० से पहुँच की पूर्व अनुज्ञा प्रस्तुत करता है।</li> </ol>

अपेक्षित क्षेत्र	न्यूनतम 2.5 एकड़ अधिकतम 5.00 एकड़
फर्श क्षेत्र अनुपात	50 प्रतिशत
भूतल आच्छादन	30 प्रतिशत
परिवर्तन प्रभार	वाणिज्यिक उपयोग के लिए विहित दर का 50 प्रतिशत
फर्श क्षेत्र अनुपात के भीतर अनुज्ञेय अनुषांगिक उपयोग	उपहार दुकान, एस टी डी बूथ, खिलौना केन्द्र तथा फूलों की दूकानें इत्यादि के लिए अनुज्ञात फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत
पार्किंग	स्थल क्षेत्र का न्यूनतम 25 प्रतिशत

**टिप्पण:-**

नगरपालिका सीमा के भीतर विवाह महल/बैंकिंग हॉल का प्रावधान शहरी स्थानीय निकायों के विभाग द्वारा अनुमोदित तथा समय-समय पर संशोधित नीति के अनुसार होगा।

(xxiv) माईक्रोवेव स्तूप/स्टेशन, भूकम्प केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र

(xxv) संचार टावर

(xxvi) सरकार या सरकारी एजेंसी द्वारा संविदा अथवा कार्य हेतु अल्पावधि के लिए लगाए जाने वाले तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, बेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि।

(xxvii) धर्म कांटा

(xxviii) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-एवं-सर्विस गैरज का विवरण निम्न अनुसार है:

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग	उंचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ सर्विस सड़क	18 मीटर
2	बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-सह-सर्विस गैरज	0.5	2	अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ सर्विस सड़क	18 मीटर

**टिप्पण:** \*वाणिज्यिक घटक के विषय में फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे;

\*विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति प्राप्त सर्विस गैरज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूर्ण करने की दशा में ही विचार किया जाएगा।

(xxix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

**IX प्राकृतिक संरक्षण जोन/आरक्षित पॉकेट/अनिर्धारित पॉकेट**

(i) कृषि तथा बागवानी

(ii) मत्स्य पालन

(iii) वन रोपण सहित सामाजिक वानिकी/पौधारोपण

(iv) सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से क्षेत्र के 0.5 प्रतिशत से अनधिक निर्माण सहित क्षेत्रीय मनोरंजन गतिविधियां।

**X बिल्कुल निषिद्ध उपयोग**

उचित अनुज्ञप्ति के बिना पेट्रोलियम और अन्य प्रज्ज्वलनीय सामग्री का भंडारण

**परिशिष्ट-1**

सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग के स्कोप/परिभाषा में सम्मिलित किए गए उद्योगों की श्रेणियां

**(क) कम्प्यूटर डिवाइसिस के अन्तर्गत :**

डैस्कटाप  
पर्सनल कम्प्यूटरर्स  
सरवर्स  
वर्क स्टेशन  
नोडस  
टर्मिनलस  
नैटवर्क पी.सी.  
होम पी.सी.  
लैपटॉप कम्प्यूटरर्स  
नोट बुक कम्प्यूटरर्स  
पामटॉप कम्प्यूटरर्स/पी.डी.ए.

**(ख) नैटवर्क कंट्रोलर कार्ड/मेमोरी के अन्तर्गत :**

नैटवर्क इन्टरफेस कार्ड (एन.आई.सी.)  
एडोप्टर इथरनेट/पी.सी.आई./ई.आई.एस.ए./कोम्बो/पी.सी.एम.आई.सी.ए.  
एस.आई.एम.एम.मेमोरी  
डी.आई.एम.एम.मेमोरी  
सैन्ट्रल प्रोसेसिंग यूनिट(सी.पी.यू.)  
कन्ट्रोलर एस.सी.एस.आई. / ऐरे  
प्रोसेसर का प्रोसेसर / प्रोसेसर पावर मोडयूल / अपग्रेड

**(ग) स्टोरेज यूनिटस के अन्तर्गत :**

हार्ड डिसक ड्राइव्स/हार्ड ड्राइव्स  
आर.ए.आई.डी. डिवाइसिस एवं उसके कन्ट्रोलर  
फ्लोपी डिस्क ड्राइव  
सी.डी.रोम ड्राइव  
टेप ड्राइव्स डी.एल.टी. ड्राइव्स/डी.ए.टी.  
आप्टिकल डिस्क ड्राइव  
अन्य डिजीटल स्टोरेज डिवाइज

**(घ) अन्य :**

की बोर्ड  
मोनीटर  
माऊस  
मल्टीमीडिया किट्स

**(ङ) प्रिन्टर तथा आउटपुट डिवाइसिस के अन्तर्गत :**

डोट मैट्रिक्स  
लेजरजेट  
इन्कजेट  
डेस्कजेट  
एल.ई.डी. प्रिन्टर्स  
लाईन प्रिन्टर्स  
प्लॉटर्स  
पास बुक प्रिन्टर्स



- (च) नेटवर्किंग उत्पाद के अन्तर्गत:  
हब्ज  
रुटर्स  
स्विचिस  
कोन्सनट्रेटर्स  
ट्रांसरिसिवर्स
- (छ) सॉफ्टवेयर के अन्तर्गत :  
एप्लीकेशन्स सॉफ्टवेयर  
आपरेटिंग सिस्टम  
मिडल वेयर/फर्म वेयर
- (ज) कम्प्यूटर सिस्टम के लिए लगने वाली पावर सप्लाई के अन्तर्गत :  
स्विच मोड पावर सप्लाई  
अनइन्टरप्टिड पावर सप्लाई
- (झ) नेटवर्किंग/केबलिंग तथा उससे संबंधित उपकरण :  
(सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)  
फाईबर केबल  
कोपर केबल  
केबल्स  
कनेक्टर्स, टर्मिनल ब्लाक  
जैक पैनेल्स, पैच कोर्ड  
माउंटिंग कोर्ड / वायरिंग ब्लाक  
सरफेस माउंट बक्से
- (ञ) कन्ज्यूमेबल्स के अन्तर्गत :  
सी.डी.रोम/कम्पैक्ट डिस्क  
फ्लोपी डिस्क  
टैप्स डी.ए.टी./डी.एल.टी.  
रिबन्स  
टोनर्स  
इन्कजेट कार्टेजिस  
आउटपुट डिवाइसिस को लगने वाली इंक
- (ट) इलेक्ट्रॉनिक कम्पोनेन्ट :  
प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पापुलेटिड पी.सी.बी.  
प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पी.सी.बी.  
ट्रांजिस्टर्स  
इन्टैग्रेटेड सर्किट्स/आई.सी.  
डायोड्स/थार्डिस्टर्स/एल.ई.डी.  
रेसिस्टर्स  
केपेसिटर्स  
स्विचिस (ऑन/ऑफ, पुश बटन, रोकर्स इत्यादि)  
प्लग्स/सोकेट्स/रिलेज  
मेगनेटिक हेड्स, प्रिन्ट हैड्स  
कनेक्टर  
माईक्रोफोन्स/स्पीकर्स  
फ्यूजिस
- (ठ) टैलीकम्यूनिकेशन इक्वीपमेन्ट के अन्तर्गत :  
टैलीफोन  
विडियो फोन  
फेसी माईल मशीन/फैक्स कार्ड  
टैली प्रिन्टर्स/टैलेक्स मशीन

पी.ए.बी.एक्स./ई.पी.ए.बी.एक्स./आर.ए.एक्स./एम.ए.एक्स. टैलीफोन एक्सचेंज

मल्टीप्लेक्सर्स/म्यूजिस

मोडम्स

टैलीफोन आन्सरिंग मशीन

टैलीकम्यूनिकेशन्स स्वीचिंग एपरेटर्स

एन्टेना तथा मास्ट

वायरलैस डेटाकोम इक्वीपमेन्ट

रिसीविंग इक्वीपमेन्ट लाईक पेजर्स, मोबाईल/सैल्यूलर फोन इत्यादि

वी.एस.ए.टी.ज.

वीडियो कोनफोरेंसिंग इक्वीपमेन्ट

वीडियो एवं डिजिटल सिग्नलिंग के लिए लगने वाले सैट टाप बक्से के अन्तर्गत

(ढ) सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें वह व्यवसायिक क्रिया तथा सेवायें हैं जिसके अन्तिम उत्पाद/सेवायें जिनको :

- भारत से बाहर वितरित करने के लिए
- संचार-जाल के लिए वितरित करने के लिए; तथा
- या तो बाहरी ठेके (बाहरी स्रोत) या उस कम्पनी के सुदूर गौण द्वारा उपलब्ध किया हुआ (बाहर अवस्थित)

टिप्पण :-

सेवाएं जो इनमें शामिल नहीं हैं, :

- सुदूर उत्पादन/विनिर्माण इकाइयां
- कम्पनियों के निगमित कार्यालय अथवा उनकी स्थानीय शाखाएं
- इन्टरनेट पर वास्तविक व्यवसाय

निम्नलिखित सेवाएं जो उपरोक्त दिये गये मानदण्ड पूर्ण करती हैं, सम्मिलित होंगी :

- (i) बैंक ऑफिस आग्रेशन्स
- (ii) काल सेंटरज
- (iii) कोन्टैन्ट डिवैल्पमैन्ट अथवा एनीमेशन
- (iv) डाटा प्रोसेसिंग
- (v) अभियान्त्रिकी तथा रचना
- (vi) ज्योग्राफिक इन्फोरमेशन सिस्टम सर्विसिज
- (viii) मानव संसाधन सेवायें
- (ix) बीमा दावा प्रोसेसिंग
- (x) लीगल डाटा बेस
- (xi) मैडीकल ट्रान्सक्रिप्शन
- (xii) पे-रोल
- (xiii) सुदूर रख-रखाव
- (xiv) राजस्व लेखाकरण
- (xv) वैब-साईट सर्विसेज

अपूर्व कुमार सिंह,  
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,  
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

**HARYANA GOVERNMENT****TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT****Notification**

The 24th August, 2020

**No. CCP(NCR)/FDP/MADLAUDA/2020/1164.-** In exercise of the powers conferred by Sub-section (7) of Section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and with reference to Town and Country Planning Department, Notification No. CCP (NCR)/DDP/MADLAUDA/2020/280, dated the 4th March, 2020, the Governor of Haryana hereby publishes the Final Development Plan 2031AD for the controlled area around Madlauda alongwith restrictions and conditions, given in Annexure A and B applicable to the controlled areas covered by it.

**Drawings**

- Existing land use plan of Controlled Area, Madlauda bearing Drawing No. DTP(PN)404/10, dated the 31st December, 2010 (already published in Haryana Government Gazette *vide* Notification No. CCP(NCR)/DDP/ MADLAUDA/ 2020/280, dated the 4th March, 2020.
- Final Development Plan Madlauda 2031 AD Drg. No. DTP(PN) 512/20, dated the 27th May, 2020.

**ANNEXURE A****EXPLANATORY NOTE ON THE FINAL DEVELOPMENT PLAN 2031 A.D. FOR THE CONTROLLED AREA, MADLAUDA.****1. Introduction:-**

Madlauda is a small town in Panipat district located on State Highway-14 Panipat-Assandh road and comes under the National Capital Region of Delhi. Madlauda is situated about 15.80 km away from Panipat, which is its district headquarter. The geographical location of Madlauda is Latitude: 29° 39' 13" and Longitude: 76° 78' 44". Madlauda is a block comprising of many villages. Agriculture is the main activity of the people and wheat, Rice and Sugarcane are the main crops in this area. It is basically a mandi town. It has good road and rail links. Industrial activity is negligible and it is an industrially backward block. The town is growing very slowly and in a very haphazard manner. Hence, planning intervention is required in order to prevent haphazard and substandard growth and also to regulate the future expansion of the town.

**2. Demographic Profile:-**

Madlauda is a small town, which is growing very slowly. As per census 1991, the population was 9,032 and it rose to 12574 in 2001 and 14356 in 2011. With the planning intervention, it is expected that population of the town will grow to 45000 up to 2031 AD. Accordingly, the estimated population of the town is shown below in table 1.

**Table-1 Demographic Profile of Madlauda**

Serial Number	Year	Population	Decadal Growth rate in percentage
1	1991	9032	-
2	2001	12574	39.21
3	2011	14356	14.17
4	2021	22,400 projected	56.00
5	2031	44,560 projected (say 45000)	65.00

**3. Economic Characteristics:-**

Madlauda is known for its grain market. The agriculture is the main occupation of the town. Wheat, rice and sugarcane are the main crops of the Madlauda area. It is a centre for wholesale trade in the grain product for the surrounding areas. There are few saw mills and rice sellers. Green and white revolutions have given a big boost to the economy of surrounding villages. The land is irrigated by organized canal network and through tube well as there is abundant underground sweet water.

**4. Existing Land Uses And Infrastructure:-**

The existing town showing on plan is including Madlauda village abadi area.

- Abadi of only Six villages i.e. Madlauda, Asan, Untiliya, Waisary, Bhalsi, and Nara falls within the controlled area.
- Haryana State Agriculture Marketing Board has developed a grain market in this small town. Besides, some commercial activities are visible along the existing highway in a linear pattern.

- 4.3 The area is approachable from State Highway-14 Panipat-Ashandh road. The road is not of sufficient width. No planned parking is available. A railway track is existing which connects it to Panipat & Jind town.
- 4.4 There is no planned sewerage system in the area. Main sources of water supply are Western Yamuna Canal and underground water. No site is available for solid waste disposal.
- 4.5 Madlauda is a block and a sub tehsil. At present, a few Government offices, like Tehsil, Block Development and Panchayat Officer office, a Police Station, two Government Senior Secondary School, one Public Health Centre and four Bank Branches are existing in the town.
- 4.6 At present the water supply is based on tubewell and canal. There are 6 nos tubewells and one canal based water works in sector-3 is working and water for the same is potable. For population of 45000, 25 nos. tubewells @ of 135 litre per capita per day will be required as per report of public Health Department.

## 5. Planning Proposals:-

The need for the Final Development Plan has been necessitated due to following reasons:

- To develop it as a low potential town to cater to vast surrounding agricultural hinter land.
- Its close proximity to Panipat town and Indian Oil Corporation Limited Refinery.
- In order to check the growth of unauthorized construction and to regulate the development in this area.

Physical planning is important to attract and accommodate the proposed population and at the same time provides for the proposed socio-economic activities in the town. Therefore, for planning and outlining the development plan proposals, several parameters/ constraints have been taken into consideration:

- The target population to be accommodated up to the year 2031 AD with the net residential density of 300 persons per hectare.
- The natural direction of growth of the existing town is towards North and South between the State Highway-14 Panipat-Assandh road and railway line and beyond the railway line in northern direction.
- The configuration of the old town and the demand supply gap in the infrastructure facilities.
- National capital sub-regional planning norms/standards regarding population, density and other infrastructure facilities etc.

### 5.1 Proposed Land Uses:-

The Final Development Plan has been prepared to accommodate the projected population of 45000 persons by 2031 AD. An area measuring 582.76 hectares of land has been proposed to be urbanized at a town density of about 78 persons per hectare. The existing town showing on plan is including Madlauda village abadi area. The entire urbanisable area has been divided into sectors for residential, commercial, industrial etc. uses. The land use distribution is given below in the table:

**Table 1.2: Land use distribution.**

Serial Number	Land use category	Total urbanizable area (in hectare)	Percentage of total urbanizable area
1.	Residential	102.53	22.47
2.	Commercial	8.92	1.95
3.	Industrial	40.62	8.90
4.	Public & Semi Public	38.61	8.46
5.	Public Utilities	38.96	8.54
6.	Transport & Communication	111.17	24.36
7.	Open Spaces	115.55	25.32
	Total	456.36	100.00
	Area of Existing Town	126.40	
	Total urbanizable area	582.76	

**5.1.1 Residential:-**

An area measuring 102.53 hectares of land has been allocated for residential use for accommodating 31000 persons. Out of above, the existing population of 14356 persons is residing in existing area in village Madlauda. Hence for the project population for year 2031 AD, residential area proposed is 102.53 hectares in sector 2 part, 4 part and 6. The residential sectors shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy (NILP), Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy (DDJAY), Affordable Group Housing policy. 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector.

Apart from the above, following provisions has also been made in Development Plan:-

- (a) The additional area for infrastructure shall be provided in the already planned/developed residential sectors to meet out the requirement of the additional population.
- (b) The minimum width of the roads in a residential colony/sector shall not be less than 12 meters.
- (c) The minimum area for parks/open spaces in a residential colony/sector shall be planned in such a manner that it shall meet the minimum norm of 2.50 Sq. Mtrs. per person.

**5.1.2 Commercial:-**

The existing grain market has been already developed with in town over an area measuring 10.88 hectares. Considering the future expansion of the grain market for the development of any other compatible activity an area measuring 8.92 hectares has been reserved in sector 3 part. Out of 8.92 hectares, area measuring 3.66 hectares and 0.2 hectare land has been earmarked for vegetable market and informal commercial activities respectively.

**5.1.3 Industrial:-**

The economy of the village is primarily based on primary sector. A few rice sellers and saw mills are operating in the surrounding areas. In order to cater the future demand for industrial space, an area measuring 40.62 hectares have been reserved for industrial use in sector 1 and 7.

**5.1.4 Public and semi-public:-**

Madlauda is a block and a sub tehsil. At present, a few Government offices like Tehsil, office of Block Development and Panchayat Officer, Police Station, two Government Senior Secondary School, one public health centre and four bank branches are existing in the town. An area of 38.61 hectares has been reserved for these uses in sector-2 part and 5 part for catering the future needs of the town.

**5.1.5 Public utilities:**

An area of 38.96 hectares has been earmarked for public utilities in sector 3 part. At present the water supply is based on tubewell and canal. There are 6 nos tubewells and one canal based water works in sector-3 is working and water for the same is potable. For projected population, 25 numbers tubewells @ 135 litre per capita per day will be required as per report of Public Health Department. A site of 4 hectare has been earmarked for solid waste management on Joshi Road. A site of 4 hectare has been earmarked for drainage and sanitary installation including installation works. A site of 4 hectare has been earmarked for Gas Installation and Gas Works on Waisary-Untla Road.

**5.1.6 Transport and Communication:-**

Being located on State Highway-14, the town is very well connected to the entire region as well as its hinterland through a network of link roads. The State Highway-14 passes through the town. The commercial activities along this road create congestion and parking problems in this part of the town. With the present proposals of having urban land uses along the State Highway-14, this congestion is likely to increase further. In order to overcome this problem and ensure smooth flow of traffic, a V-2 type peripheral road with 30 meters wide green belt in both sides, encircling the entire town, has been proposed.

The hierarchy of the roads and their land reservation is as under:

Serial Number	Hierarchy of roads	land of reservation
1	V-1	State Highway-14 Panipat-Assandh Road 60 meters wide with 30 meters green belt on both sides
2	V-1 (a)	Existing State Highway existing width within abadi area
3	V-2	45 meters width with 30 meters green belt on both side
4	V-3	45 meters wide sector roads
5	V-3(a)	Other roads, existing width in the abadi area
6	V-3(b)	existing width proposed to be widened to 45 meters

For transport & communication purposes, a pocket of 22.77 hectare has been reserved in sector part-5. The total area under the transport and communication zone is about 111.17 hectares. Alignment and reservations of other roads shall be as per detailed on sector plan or as per approved layout plan of colonies.

#### 5.1.7 Open Spaces:

Green belt of 30 meters has been provided along State Highway-14 Panipat-Assandh Road and 30 meters green belt along V-2 road and Railway Line. A pocket of 4.15 hectare has been earmarked for Stadium in Sector-3. A pocket of 6.25 hectares has also been earmarked for Sports Ground, Stadium, Play Grounds and Parks in Sector part - 3. The total area under open spaces is 115.55 hectares.

#### 5.1.8 Agriculture zone:-

The remaining area surrounding the urbanization proposals, which is predominantly agricultural, is proposed to be reserved as agriculture zone. An agriculture zone, however, would not eliminate the essential building activities within this area, such as the extension of the existing village contiguous to abadi-deh, if undertaken under project approved or sponsored by Government, and ancillary facilities necessary for the maintenance and improvement of this rural area.

#### 5.1.9 Natural Conservation Zone /Water Conservation Area:-

Natural Conservation Zone (NCZ) are major natural features, identified as the environmentally sensitive areas in Regional Plan-2021 AD, wherein activities like Agriculture & Horticulture, Pisciculture, Social Forestry/Plantation including afforestation and Regional Recreational Activities with no construction exceeding 0.5% of the area with the permission of the competent authority are allowed. In order to identify the Natural Conservation Zone, the ground truthing exercise has been carried out. Further, the matter is also under consideration in Hon'ble National Green Tribunal in OA No. 147 of 2014 titled as Legal Aid Committee, National Green Tribunal Bar Association Vs. MoEF and others. Hence, the orders of Hon'ble NGT dated 20.11.2019 and 20.03.2020 and any subsequent decision later on, in the matter of Natural Conservation Zone will be applicable and, in case, any site is finalized as NCZ, then the provisions of Natural Conservation Zone will be applicable over that area irrespective of the proposals given in the plan.

#### Zoning Regulations:-

The legal sanctity to the proposals regarding land use is being given to the effect by a set of zoning regulations which form a part of this development plan. These regulations will govern the change of land use and standards of development. They also very elaborately detail out allied and ancillary uses which will be permitted in the various major land uses and stipulate that all change of land use and development shall be in accordance with the details shown in the sector plan thereby ensuring the preparation of detailed sector plans for each sector to guide the development and enforce proper control.

### ANNEXURE B

#### Zoning Regulations

Governing use and Development of land in the controlled areas around village Madlauda as shown in drawing No. DTP(PN) 512/20, dated the 27th May, 2020.

##### I General

1. These zoning regulations forming part of the Final Development Plan for the controlled area Madlauda shall be called zoning regulation of Final Development Plan for the controlled areas.



2. The requirement of these regulations shall extend to the whole of the area covered by the development plan and shall be in addition to the requirements of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963), and the Rules framed thereunder :

## II Definitions: -

### In these regulations:-

- (a) **'Agro based Industries'** means an industrial unit, which uses food grains, fruits or Agro waste as raw-material;
- (b) **'Approved'** means approved by the competent authority;
- (c) **'Building Code'** means the Haryana Building Code 2017;
- (d) **'Building rules'** means the rules contained in part VII of the rules;
- (e) **'Cyber City'** means self contained intelligent city with high quality of infrastructure, attractive surrounding and high speed communication access to be developed for nucleating the Information Technology concept and germination of medium and large software companies Information Technology Enabled services; wherein no manufacturing units may be allowed;
- (f) **'Cyber Park/Information Technology Park'** means an area developed exclusively for locating software development activities, and Information Technology Enabled services wherein no manufacturing of any kind (including assembling activities) shall be permitted;
- (g) **'Drawing'** means Drawing No. DTP(PN) 512/20, dated the 27th May, 2020.
- (h) **'Extensive Industry'** means an industry set up with the permission of the Government and in extensive, employing more than 100 workers and may use any kind of motive power of fuel provided they do not have any obnoxious features;
- (i) **'Farm House'** means a house constructed by the owner of a farm at his land for the purpose of:
  - (i) Dwelling unit i.e. main use,
  - (ii) Farm shed i.e. Ancillary use.

### Notes:-

- (1) The construction of the farm house shall be governed by the restrictions given under clause XIX regarding 'provision of farm houses outside adadi- deh in agricultural zone'.
- (2) 'Farm sheds' shall be governed by the restriction mentioned in clause XIX regarding building control and site specifications.
- (j) **'Floor Area Ratio (FAR)'** means a quotient obtained by dividing the multiple total covered area of all floors and hundred, by the area of plot i.e.

$$\text{FAR} = \frac{\text{total covered area}}{\text{plot area}} \times 100$$

For the purpose of calculating FAR, cantilevered permitted roof projections, lift room, mumty, balcony, basement or any floor if used for parking, services and storage, stilt area (unenclosed) proposed to be used for parking and pedestrian plaza only, open staircase (without mumty), terrace with or without access, fire staircase, atrium, water tank, open court yard of permitted size shall not be counted towards FAR:

Provided that area under shaft, chutes, lift well and staircase from stilt to next floor shall be counted towards FAR only at once on ground floor:

Provided further that in case the ventilation shaft area is more than 3 square metres, it shall not be counted in FAR;

- (k) **'Fuel Station'** means the fuel filling station providing retail supply of fuel for automobiles which shall include petrol pumps, CNG stations, bio- fuels, charging stations, battery providing stations etc;
- (l) **'Green Belt'** shall mean strips of land along sector/arterial road shown in the development plan primarily meant for the widening of the sector/arterial road in future
- (m) **'Group Housing'** means a building designed and developed in the form of flats for residential purpose or any building ancillary to group housing;
- (n) **'Heavy Industry'** means an industry to be set up in public or semi public or private sector with the permission of the Government (the cost of plant machinery etc. as defined in the industrial policy of the Government);

- (o) **'Information Technology Industrial Units'** means the categories of industries included in the Annexure to the Government of Haryana Information Technology Policy, 2000 and in Appendix-1 to this notification and/or, as may be defined by the Government of Haryana from time to time;
- (p) **'Ledge or Tand'** mean a shelf-like projection, supported in any manner whatsoever, except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than one metre;
- (q) **'Light Industry'** means industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes or odor, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power;
- (r) **'Local Service Industry'** means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area, for example: bakeries, ice-cream manufacturing, aerated water, attachakkies with power, laundry, dry cleaning and dyeing repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of household utensils, shoe making and repairing, fuel depots etc. provided no solid fuel is used by them.
- (s) **'Loft'** shall mean an intermediate space between two floors on a residual space with maximum height of 1.5 metres and which is constructed or adopted for storage purposes only;
- (t) **'Material Date'** means the date of publication of notification of various controlled areas declared as under:

Serial Number	Name of the controlled area and Notification No.	Material date
1	Controlled area declared around Madlauda Town <i>vide</i> Haryana Government Gazette notification No. CCP (NCR)PPT MLDA/ CA/ 2010/1301 dated 22 April, 2010.	22 April, 2010

- (u) **'Medium Industry'** means all industries other than Light Industry and Local Service Industry and not omitting obnoxious or injurious fumes and odours;
- (v) **'Mezzanine floor'** means an intermediate floor, between two floors, with area restricted to ½ (half) of the area of the lower floor and with a minimum height of 2.3 metres and shall not be lower than 2.3 metres (clear height) above floor level;
- (w) **'Non-conforming use'** in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the Draft Development Plan.
- (x) **'Obnoxious or Hazardous Industry'** means an industry set up with the permission of the Government and is highly capital intensive associated with such features as excessive smoke, noise, vibration, stench, unpleasant or injurious effluent, explosive, inflammable material etc. and other hazards to the health and safety of the community.
- (y) **'Public Utility Service Building'** means any building required for running of public utility services such as water supply, drainage, electricity, post and telegraph, transport and for any municipal service including a fire station.
- (z) **'Rules'** means the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965.
- (za) **'Sector Area'** and **'Colony Area'** shall means the area of sector or of colony indicated as such in the Development Plan;

**Explanation:-**

- (1) In this definition the 'Sector Area' or 'Colony Area' shall mean the area of the Sector or of Colony as shown on the drawing on the approved layout plan of the colony/sector which will be excluding the area unfit for building development within the sector or the colony as the case may be.
- (2) Benefit of 50% of the area falling under major roads and their adjoining green belts, if any, shall be allowed for plotable area/floor area ratio (FAR) in case of plotted/group housing colony;
- (3) In the layout plan of colony or sector, other than industrial colony/sector, the land reserved for roads, open space, schools, public and community building and other common uses shall not be less than 45% of the gross area of the land under the colony/sector;
- (4) For the purposes of calculation of sector density or colony density, it shall be assumed that 50 percent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group Housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling

units each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons per building plot or as incorporated in the zoning plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum- residential plot, however, only one dwelling unit shall be assumed;

- (5) Notwithstanding above, the projects approved under specific policy like New Integrated Licensing Policy; Floor Area Ratio and Density shall be the governing parameters instead of plotable area;
- (zb) **‘Sector Density’** and **‘Colony Density’** shall mean the number of persons per hectare in sector area or colony area or colony area as the case may be;
- (zc) **‘Site Coverage’** means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;
- (zd) **‘Small Scale Industries’** means Industrial unit, which is registered as Small Scale Industry by the Industries Department.
- (ze) **‘Subservient to Agriculture’** mean development and activities, which are required to assist in carrying out the process of “agriculture” such as tubewells, pump chambers, wind mills, irrigation drains, pucca platform, fencing and boundary walls, water hydrants etc;
- (zf) The terms **‘Act’**, **‘Colony’**, **‘Colonizer’**, **‘Development Plan’**, **‘Sector’** and **‘Sector Plan’** shall have the same meaning as assigned to them in the Punjab Scheduled Roads and Controlled areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and Rules, 1965 framed thereunder.
- (zg) Any other term shall have the same meaning as assigned to it in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and the Rules 1965 framed thereunder;

#### V. **MAJOR LAND USES/ZONE:-**

1. (i) Residential Zone  
(ii) Commercial Zone  
(iii) Industrial Zone  
(iv) Transport and Communications Zone  
(v) Public Utility Zone  
(vi) Public and Semi-Public Zone  
(vii) Open Spaces Zone.  
(viii) Agriculture Zone.  
(ix) Natural Conservation Zone/Reserved Pocket/Yet to be determined Pocket
2. Classification of major land uses is according to Appendix ‘ A’.

#### V. **DIVISION INTO SECTORS:-**

Major land uses mentioned at serial numbers (i) to (vii) in zoning regulation-III above, which are land uses for building purposes, have been divided into sectors as shown on the concerned development plan drawing and each sector shall be designated by number as indicated on the drawing.

#### V. **DETAILED LAND USES WITHIN MAJOR USES:-**

Main ancillary and allied uses, which are subject to the other requirements of these regulations and of the rules, may be permitted in the respective major land use zones are listed in Appendix B sub-joined to these zoning regulations.

#### VI **SECTOR NOT RIPE FOR DEVELOPMENT:-**

Notwithstanding the reservation of various sectors for respective land uses for building purposes, the Director may not permit any changes in their land use or allow construction of building thereon from considerations of compact and economical development of the controlled area, till such time as availability of water supply, drainage arrangement and other facilities for the sectors are ensured to his satisfaction.

#### VII **SECTORS TO BE DEVELOPED EXCLUSIVELY THROUGH GOVERNMENT ENTERPRISES:-**

Government may notify any sector for development exclusively by it or by its agencies, in which case, no further permission for change of land use or grant of licence shall be permitted in such sectors.

#### VIII. **LAND RESERVATION FOR MAJOR ROADS:**

- (1) Land reservation for major roads marked in the Drawing shall be as under:-

Serial Number	Hierarchy of roads	land of reservation
1	V-1	State Highway-14 Panipat-Assandh Road 60 meters wide with 30 meters green belt on both sides

2	V-1 (a)	Existing State Highway existing width within abadi area
3	V-2	45 meters width with 30 meters green belt on both side
4	V-3	45 meters wide sector roads
5	V-3(a)	Other roads, existing width in the abadi area
6	V-3(b)	existing width proposed to be widened to 45 meters

- (2) Width and alignment of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plans of colonies.
- (3) Benefit of only 50% of the area falling under major roads and adjoining green belts, if any, shall be allowed towards plotable area/ floor area ratio in the Plotted/Group Housing Colony, while approving the layout plans for the sector/colony to be developed by Haryana Shahari Vikas Pradhikaran and private colonizers. In case of commercial colony and Information Technology park/cyber city the benefit of 10% of Floor area ratio of the total area of the site or area falling under green belt and sector roads whichever is less shall be allowed.
- (4) Benefit of tradable FAR, may be allowed against licences granted for the land falling under sector road or green belt and open space zones in accordance with specified policies;

**IX. NON CONFIRMING USES EITHER EXISTING OR HAVING VALID CHARGES OF LAND USE PERMISSION:-**

1. With regard to the existing industries shown in the zones other than industrial zone in the development plan, such industrial non-conforming uses shall be allowed to continue for a fixed period to be determined by the Director, but not exceeding ten years, provided that the owner of the industry concerned:
  - (a) undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges, toward, the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf;
  - (b) during the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent to the satisfaction of the Director.
  - (c) shall not be allowed to expand the existing project within the area of non-conforming use.
2. With regard to the projects having valid change of land use permission and located in the zones other than confirming use zone in the development plan, such non-conforming uses shall be allowed to continue, provided that the owner of the building concerned.
  - (a) undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges, toward, the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf; and.
  - (b) during the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent to the satisfaction of the Director.

**X. DISCONTINUANCE OF NON-CONFORMING USES:-**

- (1) If a non-conforming use of land has remained discontinued continuously for a period of two years or more, it shall be deemed to have terminated and the land shall be allowed to be re-used or re-developed only according to the conforming use.
- (2) If a non-conforming use building is damaged to the extent of fifty percent or more of its re-production value by fire, flood, explosion, earthquake, war, riot or any other natural calamity, it shall be allowed to be re-developed only for a conforming use.
- (3) After the discontinuance of projects included under clauses IX, the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.
- (4) After a lapse of period fixed under clause IX(1), the land shall be allowed to be re-developed or used only for conforming use.

**XI. THE DEVELOPMENT TO CONFORM TO SECTOR PLAN AND ZONING PLAN:-**

Except as provided in regulation IX, no land within major land use shall be allowed to be used and developed for building purposes unless the proposed use and development is according to the details indicated in the sector plan and zoning plan or the approved colony plan in which the land is situated.

**XII. INDIVIDUAL SITE TO FORM PART OF APPROVED LAYOUT OR ZONING PLAN:-**

No permission for erection or re-erection of building on a plot shall be given unless.

- (i) the plot forms a part of an approved colony or the plot is in such area for which relaxation has been granted as provided in regulation XVII; and

- (ii) the plot is accessible through a road laid out and constructed up to the situation of the plot to the satisfaction of the Director.

### **XIII. MINIMUM SIZE OF PLOTS FOR VARIOUS TYPES OF BUILDINGS:-**

- (1) The minimum size of the plots for various types of uses shall be as below:-

Serial number	Land Use	Size
i.	Residential plot	50 Square meters
ii.	Residential plot on subsidized industrial housing or slum dwellers housing scheme approved by the Government	35 Square meters
iii.	Shop-cum-residential plot	100 Square meters
iv.	Shopping booths including covered corridor or pavement in front	20 Square meters
v.	Local service industry plot	100 Square meters
vi.	Light industry plot	250 Square meters
vii.	Medium industry plot	8000 Square meters

- (2) The area norms for Group Housing Colony, Plotted Residential Colony and Commercial Colony shall be in accordance with the policies specified from time to time for residential and commercial development. However, in a case, group housing scheme is floated by the Haryana Shahari Vikas Pradhikaran or any other Government Agency, the size of group housing site shall be as specified in the scheme;

### **XIV. SITE COVERAGE/ HEIGHT AND BULK OF BUILDING UNDER VARIOUS TYPES OF BUILDINGS:-**

The site coverage, Floor Area Ratio and height permitted on a specific plot/site shall be governed by the prescribed policy parameters, building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such plot/site.

### **XV. BUILDING LINES IN FRONT SIDE AND REAR OF BUILDING:-**

These shall be provided in accordance with building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such site.

### **XVI. ARCHITECTURAL CONTROL:-**

Wherever architectural control is considered necessary, every building shall conform to architectural control prepared as per clause 6.4 of the Haryana Building Code 2017.

### **XVII. RELAXATION OF AGRICULTURAL ZONE:-**

In the case of any land lying in agriculture zone, Government may relax the provisions of this development plan:-

- (a) for use and development of the land into a residential or industrial colony, provided the colonizer has purchased the land for the said use and development prior to the material date and the colonizer secures permission for this purpose as per rules.
- (b) for use of land as in individual site (as distinct from an industrial colony).  
Provided that:
- the land was purchased prior to the material date;
  - the Government is satisfied that the need of the industry is such that it cannot await alternative allotment in the proper zone;
  - the owner of the land secures permission for building as required under the rules and
  - the owner of the land undertakes to pay to the Director as determined by him, the proportionate charges as and when called upon by the Director in this behalf and during the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent.

#### **Explanation:-**

The word 'purchase' used in this regulation shall mean acquisition of full proprietary rights/lease right for such period as may be specified by the Government for different purposes etc.

### **XVIII. DENSITY:-**

Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy (NILP), Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy (DDJAY) and Affordable Group Housing policy, 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector.



**XIX. PROVISION OF FARM HOUSE OUTSIDE ABADI- DEH IN AGRICULTURAL ZONE:-**

Farmhouses shall be allowed only for bonafide use of landowner(s) provided he does not own a house in any urban area because the real object for allowing farmhouses in agriculture zone is to meet the housing needs of the farmers on a small portion of the farm so that he can take care of his agriculture produce while living on that farm. Hence, a farm house in agriculture zone, outside abadi-deh may be allowed if the area of the land is 2 acres or more on the following conditions :-

	Size of farm house	Main building of the dwelling unit	Ancillary building of main dwelling unit
<b>(i) Site Coverage</b>	2 Acres minimum but CLU permission for the area falling under road reservation /proposed road widening as per Development Plan, shall not be considered. However the net area should not be less than 1.5 acres after excluding the area falling under the green belt/ restricted belt and falling in Agriculture zone from applied area of 2 acres.	As applicable to residential plot equivalent to 250 sq.yds	1 percent of the farm land (not more than 40% shall be used for labour/servant quarters)
	Upto 3 acres	As applicable to residential plot equivalent to 375 square yards.	-do-
	Upto 4 acres and above	As applicable to residential plot equivalent to 500 square yards.	-do-
<b>(ii) Height and Storey</b>		11 metres, three storeyed	4 metres, single Storey.

**(iii) SET BACK:-**

It shall be at least 10 meters away from the edge of the agricultural land on all sides provided that if land attached to the farm house abuts a road, the house shall be constructed with a minimum set back from the edge of the road as under:

(a)	Where the road is bye pass to a Scheduled Road	100 metres
(b)	Where the road is a Scheduled Road Plan or as shown in the Development	30 metres
(c)	Any other road	10 meters

**(iv) APPROACH ROAD:-**

Any revenue rasta/ road as defined in the revenue record.

**(v) BASEMENT:-**

Basement shall be permitted to the maximum extent of ground floor coverage and uses are permitted as per the Haryana Building Code-2017.

**(vi) LEDGE, LOFT AND MEZZANINE FLOOR:-**

Ledge, loft and mezzanine floor shall be permitted within the building subject to the restrictions above as well as the restrictions stipulated in the definition given in clause –II of zoning regulations of the Development Plan.

**(vii) SERVICE WATER SUPPLY AND DRAINAGE:-**

- Good potable water supply should be available in the farm for human consumption in case of farm house is built.
- Open sanitary drains or covered drains to be provided to clean the sheds in case of Dairy farms, Drains are to be provided for carrying rain water in case of all buildings.
- Septic tank to be provided for disposal of human and animals waste as per provisions of Rules.
- The distance between the septic tank and open well or tubewell shall be as provided in the Rules.

**(viii) The owner shall be permitted to construct boundary wall around the main dwelling unit and ancillary portion thereof and around remaining area of farm barbed wire fencing shall be allowed.**



- (ix) The Change of Land Use permissions for setting up of farmhouse shall be considered in the area other than over exploited or critical areas as declared by Central Ground Water Board.

Provided that Government may amend the minimum size of the farm for any scheme sponsored by the State Government/State Agency for the proper utilization of the rural zone.

## **XX. PROVISION OF INFORMATION TECHNOLOGY UNITS AND CYBER PARKS/ CYBER CITIES:-**

### **(i) Location:-**

- (a) Information Technology Industrial Units will be located in Industrial Areas/Industrial Zones only;
- (b) Cyber Parks/Information Technology Parks will be located either in Industrial Areas or Industrial abutting sector roads in the form of integrated development. However, no manufacturing units will be permitted in such parks.
- (c) Cyber Cities: - The location of such a facility will be decided by the Government.

### **(ii) Size:-**

Serial number	Type	Size
1	Information Technology Industrial Unit	1 to 5 acres
2	Cyber Park/Information Technology Park	5 to 15 acres
3	Cyber City	Minimum 50 acres

### **(iii) Miscellaneous:-**

#### **I. Parking:-**

Parking will be as per the provisions of the Haryana Building Code, 2017 as amended from time to time.

#### **II. Other Activities:-**

- (a) Incidental commercial activities like Banks, Restaurants, Insurance Offices etc. shall be permitted subject to restriction of 4% of the gross area of the Cyber Park/Information Technology Park;
- (b) Only 5% of the area of the Cyber City shall be allowed for Group Housing and 4% of the total area of the Cyber City shall be permitted for Commercial/Institutional uses.
- (c) No residential plotted development shall be allowed in a Cyber City;
- (d) For a Cyber City Project if allowed in Agricultural Zone, the entrepreneur shall make the arrangement of water supply and other facilities like sewerage disposal/drainage etc;

III. The Government may impose any other condition as deemed necessary from time to time.

## **XXI. SETTING UP OF COMMUNICATION TOWERS:-**

Permission of Mobile Towers within the Controlled area shall be granted as per the policy/instructions of Department's Memo dated 10.03.2015 and as amended from time to time.

## **XXII. SAFETY AGAINST SEISMIC HAZARDS:-**

As the Development Plan area falls in Zone IV as per Seismic Zone map of Indian Standard IS 1893:2002 and hence is considered as High Risk Zone. In order to take care of the same, the whole urban development shall be checked for safety against intensity "VIII" probability of occurrence, and upgraded for required seismic resistance in buildings and infrastructure, as found necessary.

## **XXIII. BRICK KLINS IN CONTROLLED AREAS:-**

Siting of the brick kilns in the Controlled Areas shall be governed by the respective policy/ guidelines issued by the competent authority from time to time.

## **XXIV. RELAXATION OF DEVELOPMENT PLAN:-**

Government may in case of hardship or with a view to save any structure constructed before the material date, relax any of the provisions of the development plan on principles of equity and justice on payment of such development charges and on such other conditions as it may deem fit to impose.

**APPENDIX A**  
**CLASSIFICATION OF LAND USES**

Main code	Sub code	Main group	Sub group
<b>100</b>		<b>Residential</b>	Residential Sector on neighborhood pattern
<b>200</b>		<b>Commercial</b>	
	210		Retail Trade
	220		Wholesale Trade
	230		Warehousing and Storage
	240		Office and Banks including Government Office
	250		Restaurants, Hotels and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc.
	260		Cinema and other places of public assembly on a commercial basis.
	270		Professional Establishments
<b>300</b>		<b>Industrial</b>	
	310		Service Industry
	320		Light Industry
	330		Extensive Industry
	340		Heavy Industry
<b>400</b>		<b>Transport and Communication</b>	
	410		Railway Yards, Railway Station and Sidings
	420		Roads, road transport depots and parking areas, fuel station and garage
	450		Telephone Exchanges
	460		Broadcasting Station
	470		Television Station
<b>500</b>		<b>Public Utilities</b>	
	510		Water Supply installation including treatment plants
	520		Drainage and Sanitary installation including Sewage Treatment Plant and disposal works
	530		Electric power plants substation etc.
	540		Gas Installation and Gas work.
	550		Solid Waste Management sites.
<b>600</b>		<b>Public and semi public</b>	
	610		Government Administrative Central Secretariat District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governors and President's Residence.
	620		Education, Cultural and Religious Institutions
	630		Medical and Health Institutions

	640		Cultural institution like Theatres, Opera Houses etc. of a predominantly non commercial nature
<b>700</b>		<b>Open Spaces</b>	
	710		Sports Grounds, Stadium and Play Grounds
	720		Parks
	730		Green Belts, Garden and other Recreational Uses.
	740		Cemetreies, crematories etc
	750		Fuel stations and Bus queue shelters
	760		Water Bodies/lakes/water recharge zones
<b>800</b>		<b>Agricultural Land</b>	
	810		Market garden
	820		Orchards and nurseries
	830		Land under staple crops
	840		Grazing and land pastures
	850		Forest land
	860		Marshy land
	870		Barren land
	880		Land under water
	890		Diary farming
<b>1000</b>		<b>Natural Conservation Zone/Reserved Pockets/ Yet to be determined Pockets</b>	Agriculture and Horticulture Pisiculture Social Forestry, afforestation and Regional Recreational activities with construction not exceeding 0.5% of the area with the permission of the competent authority.

**APPENDIX B**

The permissible activities given under main land uses shall be allowed in accordance with the policy/parameters approved by the Government vis-à-vis potential of zone and/or at sites as approved by the Competent Authority in the Sector/Colony Plan.

**I RESIDENTIAL ZONE**

- (i) Residence
- (ii) Social community religious and recreational buildings
- (iii) Public utility buildings.
- (iv) Educational buildings and all types of school and college where necessary.
- (v) Health institutions.
- (vi) Cinemas
- (vii) Commercial and professional offices.
- (viii) Retail shops and restaurants, Dhaba,.
- (ix) Local service industries.
- (x) Fuel stations.
- (xi) Bus stops, tonga, taxi, scooter and rickshaw stand.
- (xii) Nurseries and green houses.
- (xiii) Any other minor needs to ancillary to residential use
- (xiv) Starred hotels

- (xv) Clubs/community Centres
- (xvi) Communication Towers
- (xvii) Guest/Boarding Houses
- (xviii) Any other use, which the Government may in public interest decide

## II COMMERCIAL ZONE

- (i) Retail Trade.
- (ii) Wholesale Trade.
- (iii) Warehouses and storages.
- (iv) Commercial offices and banks.
- (v) Restaurant and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc.
- (vi) Cinemas, Hotels, Motels and other places of public assembly like theatres, club, Dramatic Club, etc. run on commercial basis.
- (vii) Professional establishments.
- (viii) Residences on the first and higher floors.
- (ix) Local service industry.
- (x) Public utility buildings.
- (xi) Fuel stations and service garages.
- (xii) Loading and unloading yards.
- (xiii) Parking spaces, bus stops, taxis, tonga and rickshaw stand.
- (xiv) Town parks.
- (xv) Communication Towers
- (xvi) Any other use which the Government in public interest may decide.

## III INDUSTRIAL ZONE

- (i) Light industry
- (ii) Medium industry
- (iii) Obnoxious and Hazardous Industry
- (iv) Heavy industry
- (v) Service industry
- (vi) Warehouse and storages
- (vii) Parking, loading and unloading area
- (viii) Truck stand/bus stops, taxi, tonga and rickshaw stand
- (ix) Public utility, community buildings, retail shops, banks, dhabas, restaurants, two/three/five star hotels and insurance offices subject to a maximum limit of 3 percent of the total area of the sector as under:

Serial Number	Name of Facility	Area		No. of facilities	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio	Approach Road
		Minimum	Maximum					
1	Dhabas	500 sq. mtr.	1000 sq. mtr.	2	50 sq. mtr	40 %	0.40	Minimum 18 metres
2	Restaurants	1000 sq. mtr.	2000 sq. mtr.	2	10 %	30 %	1.50	Minimum 18 metres
3	Two/ Three Star Hotels	1.0 Acre	2.5 Acres	2	15 %	30 %	As per commercial policy	Minimum 24 metres
4	Five Star Hotels	2.5 Acres	4.0 Acres	1	15 %	30 %	As per commercial policy	Sector Dividing Road with the provision of a service road

- (x) Fuel stations and service garages.

- (xi) Liquid Petroleum Gas godowns permitted by the Director.
- (xii) Cyber Parks/Information Technology Parks/ Information Technology Industrial Units
- (xiii) Health Facilities like Hospital, Dispensary, Nursing Home, Clinic as under: -

Serial Number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Residential component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum				
1	Hospital	2.5 Acres	5.0 Acres	1	15 %	33 %	100 %
2	Dispensary	1.0 Acre	1.5 Acres	1	15 %	33 %	100 %
3	Nursing Home	250 sq. mtr.	500 sq. mtr.	2	Nil	60 %	100 %
4	Clinic	250 sq. mtr.	500 sq. mtr.	2	Nil	60 %	100 %

- (xiv) Industrial Colony with a minimum area of 15 acres. The area utilization shall be as per policy issued vide Additional Chief Secretary, Town and Country Planning, Haryana and memo No. 388/PA(RB)/2015/7/16/2006-2TCP dated 01.10.2015 and as amended upto date.
- (xv) Communication Towers
- (xvi) Ready mix concrete plant, wet mix plants, hot mix plants.
- (xvii) Weighing Bridge
- (xviii) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

Serial Number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

**Note:** \* The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;  
 \* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms.

- (xix) Any other use, which the Government may in public interest decide.

#### IV TRANSPORT AND COMMUNICATION ZONE

- (i) Railway yards, railway station and siding.
- (ii) Transport Nagar, Roads and Transport depots and parking areas.
- (iii) Airports and Air Stations.
- (iv) Telephone exchange.
- (v) Broadcasting stations.
- (vi) Televisions station.
- (vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places.
- (viii) Fuel stations and service garages.
- (ix) Parking spaces, bus stop-shelters, taxi, Tonga and auto/ rickshaw stands.

- (x) Logistics Hubs/Container Yards, In-land container Depot, Container Freight Station.
- (xi) Communication Towers.
- (xii) Weighing Bridge.
- (xiii) Warehouses upto a maximum limit of 20% of the total area of the sector.
- (xiv) Dhabas, as per prevailing policy.

## V PUBLIC UTILITIES

- (i) Water supply installations including treatment plants.
- (ii) Drainage and Sanitary installations including sewage treatment plants and disposal works.
- (iii) Electric Power plant and sub-station including grid sub-station.
- (iv) Gas installations and Gas works.
- (v) Solid Waste management Sites.

## VI PUBLIC AND SEMI PUBLIC USES ZONE

- (i) Government offices, Government Administration centres, secretariats and police station.
- (ii) Educational, cultural and religious institutions.
- (iii) Medical health institutions.
- (iv) Civic/cultural and social institutions like theatres, opera houses etc. of predominantly non commercial nature.
- (v) Land belonging to defence.
- (vi) Communication Towers.
- (vii) Dhabas, Restaurants as under: -

Serial Number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum				
1	Dhabas	500 sq. m.	1000 sq. m.	2	50 sq. m.	50 %	50 %
2	Restaurants	1000 sq. m.	2000 sq. m.	2	10 %	30 %	150 %

- (viii) Fuel Stations
- (ix) Any other use which Government in public interest may decide.

## VII OPEN SPACES

- (i) Sports ground, stadium and play grounds.
- (ii) Parks and green belts, garden and other recreational uses.
- (iii) Cemeteries crematories etc.
- (iv) Fuel stations, bus queue shelter along roads with the permission of Director.
- (v) Public utility services like electric grid station, transmission lines, communication lines, water supply lines, sewerage lines, drainage lines in the green belts along the scheduled roads and major roads.
- (vi) Communication Towers.
- (vii) Water bodies/ Lakes/water recharge zone.
- (viii) Mela Ground and Multipurpose Ground.
- (ix) Any other use which the Government may in public interest decides.

## VIII AGRICULTURE ZONE

- (i) Agricultural, Horticultural, dairy and poultry farming.
- (ii) Village houses within Abadi-deh
- (iii) Farm houses outside abadi-deh subject to restriction as laid down in zoning regulation XIX
- (iv) Educational Institutions
- (v) Afforestation development of any of the part for recreation.
- (vi) Expansion of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken a project approved or sponsored by the Central Government, or State Government

- (vii) Milk chilling station and pasteurisation plant
- (viii) Bus Stand and railway station
- (ix) Air ports with necessary buildings
- (x) Wireless stations
- (xi) Grain godowns, storage space at sites approved by the Director
- (xii) Weather stations
- (xiii) Land drainage and irrigation, hydroelectric works and tubewell for irrigation
- (xiv) Telephone and electric transmission lines and poles
- (xv) Mining and extraction operations including lime and brick kilns, stones, quarries and crushing subject to the rules and at approved site
- (xvi) Cremation and burial grounds
- (xvii) Fuel station and service garages
- (xviii) Renewable and non-renewable energy power plants
- (xix) Liquid Petroleum Gas storage godowns with the approval of the Director.
- (xx) Small Scale Industrial units shall be allowed subject to fulfillment of the following conditions, provided that the site should not fall within restricted belt notified under the 'Works Defence Act, 1903' around Defence installations, if any:

**A. Siting Norms**

Zone	Norms	
	Within 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbansiable boundary)	Beyond 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbansiable boundary)
	Non-polluting green category units of any area	Green and orange category units of any area
<b>B. Approach Norms</b>		
Medium & Low Potential zone	Minimum 30 ft wide revenue rasta/public road be considered for grant of CLU permission in agriculture zone for industrial use. However, in case industrial Change of Land Use permission stands granted on 5 karam (27.5 ft) wide revenue rasta/public road, then application for CLU permission on the said road, shall be considered subject to the condition that the project proponent donates 1 karam (5.5 ft) wide strip of the applied land to the Gram Panchayat/Local Authority through Hibbanama/gift deed so as to make the approach 6 karma (33 ft) in front of the applied site.	

- (xxi) Non polluting Medium and Large Scale Agro-based Industries on Public road/rasta not less than 30 feet wide other than scheduled roads, National Highway and State Highway subject to the condition that site should not fall within restricted belt around the defence installation as applicable for such installation if any.
- (xxii) Dhabas, Banquet Hall, Small Restaurants, Motels, Hotels, Resort and Amusement Park/ Theme Park along National Highway / Scheduled Roads in the area outside restricted/ green belt as under:

Serial Number	Permissible Activity	Area		Commercial Component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum			
1	Dhabas	1000 sq. meters	1 acre	50 Sq. mt.	40%	40%
2	Restaurant	2000 sq. meters	1 acre	15%	30%	150%
3	Motel with banquet facilities	2.5 acres	5 acres	15%	30%	150%
4	Resort	4 acres	10 acres	15%	30%	150%
5	Amusement Park/Theme Park	2.5 acres	10 acres	15%	30%	50%



Provided the access permission is obtained from National Highway Authority of India if the site is located on National Highway and from Executive Engineer, Public Works Department (Building and Roads) if the site is located on scheduled road.

(xxiii) Banquet Hall as per the following norms:-

Permissible Zone	Agriculture Zone
Approach	1. Minimum width of the approach road must be 18 meters 2. The access permission is required from XEN, PWD (B&R) if the site is located on scheduled road. 3. Approach from National Highways can be considered, if the site fulfills minimum distance norm from intersection/access and is located on minimum 7 meters wide service road or the applicant submits prior permission of access from NHAI
Area Required	Minimum area :- 2.5 acres Maximum area :- 5.00 acres
FAR	50%
Ground Coverage	30%
Conversion Charges	50% of the rates prescribed for Commercial use
Permissible Ancillary uses within FAR	10% of the allowed FAR for Gift Shop, STD Booth, Toy Centre and Flower Shops etc.
Parking	Minimum 25% of the site area.

**Note:** The provision of marriage palace/Banquet Hall within the Municipal Limit shall be as per the policy approved by the Department of Urban Local Bodies and as amended from time to time.

(xxiv) Microwave Towers/Stations, Seismic Centers and Telecommunication Centers

(xxv) Communication Towers.

(xxvi) Ready mix concrete Plants, Wet Mix Plants, Hot Mix Plants connected with the projects for which contract or work is assigned by the Government or Government agency and to be set up on short term basis.

(xxvii) Weighing Bridge.

(xxviii) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

Serial Number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

**Note:** \* The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;

\* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms.

(xxix) Any other use, which Government may in public interest, decides.

## IX Natural Conservation Zone/Reserved Pocket/Yet to be determined Pocket:-

(i) Agriculture and Horticulture.

- (ii) Pisciculture.
- (iii) Social Forestry / Plantations including afforestation.
- (iv) Regional recreational activities with no construction exceeding 0.5% of the area with the permission of the competent authority

**X USES STRICTLY PROHIBITED:-**

Storage of Petroleum and other inflammable material without proper license.

**APPENDIX -1**

**Categories of Industries included in the scope / definition of Information Technology Industry**

**(A) Computing Devices including**

Desktop  
Personal Computer  
Servers  
Work-station  
Nodes  
Terminals  
Network P.C.  
Home P.C.  
Lap-top Computers  
Note Book Computers  
Palm top Computer/PDA

**(B) Network Controller Card/ Memories including**

Network Interface Card (NIC)  
Adaptor Ethernet /PCI/EISA/Combo/PCMICA  
SIMMs Memory  
DIMMs Memory  
Central Processing Unit (CPU)  
Controller SCSI/Array  
Processors Processor/Processor Power Module/Upgrade

**(C) Storage Units including**

Hard Disk Drives/Hard Drives  
RAID Devices and their Controllers  
Floppy Disk Drives  
C.D. ROM Drives  
Tape Drives DLT Drives/DAT  
Optical Disk Drives  
Other Digital Storage Devices

**(D) Other**

Key Board  
Monitor  
Mouse  
Multi-media Kits

**(E) Printers and Output Devices including**

Dot matrix  
Laserjet  
Inkjet  
Deskjet  
LED Printers  
Line Printers  
Plotters  
Pass-book Printers

**(F) Networking products including**

Hubs  
Routers  
Switches  
Concentrators  
Trans-receivers

**(G) Software including**

Application Software

Operating system

Middleware/Firmware

**(H) Power supplies to Computer Systems including**

Switch Mode Power Supplies

Uninterrupted Power supplies

**(I) Networking/Cabling and related accessories**

(related to IT Industry)

Fibre Cable

Copper Cable

Cables

Connectors, Terminal Blocks

Jack Panels, Patch Cord

Mounting Cord/Wiring Blocks

Surface Mount Boxes

**(J) Consumables including**

C.D.ROM /Compact Disk

Floppy Disk

Tapes DAT/DLT

Ribbons

Toners

Inkjet Cartridges

Inks for Output devices

**(K) Electronic Components**

Printed Circuit Board/Populated PCB

Printed Circuit Board/PCB

Transistors

Integrated Circuits/ICs

Diodes/Thyristor/LED

Resistors

Capacitors

Switches (On/Off, Push button, Rocker, etc.)

Plugs/sockets/relays

Magnetic heads, Print heads

Connectors

Microphones/Speakers

Fuses

**(L) Telecommunication Equipment including:**

Telephones

Videophones

Fascimile machines/Fax cards

Tele-Printers/Telex machine

PABX/EPABX/ RAX/MAX Telephone Exchange

Multiplexers/Muxes

Modems

Telephone answering machines

Telecommunication Switching Apparatus

Anetna and Mast

Wireless datacom equipment

Receiving equipments like Pagers, mobile/Cellular Phones, etc.

**VSATs**

Video Conferencing Equipments

\* Including Set Top Boxes for both Video and Digital Signaling.

**(M) IT Enabled Services are business processes and services, the end products/services of which are:-**

- Delivered outside India.
- Delivered over communication network., and
- Either externally contracted (out-sourced) or provided by a remote subsidiary of the same company (out-located).

**Note:** Services which would not be included are:-

- Remote production/manufacturing units
- The Corporate offices of companies or their local branches
- Virtual business on Internet.

The following services which meet the above criteria would be included:-

- (i) Back-Office Operations
- (ii) Call Centres
- (iii) Content Development or Animation
- (iv) Data Processing
- (v) Engineering and Design
- (vi) Geographic Information System Services
- (vii) Human Resource Services
- (viii) Insurance Claim Processing
- (ix) Legal Database
- (x) Medical Transcription
- (xi) Payroll
- (xii) Remote Maintenance
- (xiii) Revenue Accounting
- (xiv) Supports Centres and
- (xv) Web-site Services.

A. K. SINGH,  
Principal Secretary to Government Haryana,  
Town and Country Planning Department.

8874—C.S.—H.G.P., Pkl.